lollandkommune

Kommuneplan 2025-2037

Juni 2025

Indholdsfortegnelse

Om kommuneplanen	22
Hovedstruktur	27
Forord	29
Mindretalsudtalelse	30
Vision	33
Hovedstruktur og politik for arealanvendelsen	36
Hovedpolitikker	40
Understøttende politikker	47
Forhold til anden planlægning	52
Statslig planlægning	54
Regional planlægning	59
Planlægning i Lolland Kommune	61
Planlægning i nabokommunerne	63
Fakta om Lolland Kommune	65
Retningslinjer	76
1. Udvikling og service	77
1.1 Bymønster – tilpasning og byudvikling	94
1.2 Byforskønnelse, by- og områdefornyelse	107
1.3 Rekreative områder og faciliteter	113
1.4 Offentlig- og privat service	118
2. Boliger	122
3. Erhverv	181
3.1 Erhvervsområder	189
3.2 Produktionserhverv og Risikovirksomheder	218
3.3 Jordbrugserhverv	224
4. Detailhandel	229
5. Turisme og friluftsliv	246
5.1 Besøgscentre og udendørs anlæg	265
5.2 Sommerhusområder	274
5.3 Hoteller mv.	281
5.4 Campingpladser mv.	295
5.5 Fritidshavne	301
5.6 Kolonihaver	317

5.7 Naturparker	323
5.8 Friluftliv	327
6. Trafik og transport	337
6.1 Vejnettet	339
6.2 Femern Bælt-forbindelsen	346
6.3 Cykelstier	349
6.4 Jernbane og offentlig servicetrafik	352
6.5 Erhvervs- og færgehavne	357
6.6 Flyvepladser	361
7. Kulturarv	364
7.1 Kulturmiljøer	366
7.2 Bevaringsværdige bygninger	378
7.3 Kirker	385
7.4 Fortidsminder samt sten- og jorddiger	388
8. Landskab	392
8.1 Landskabelige bevaringsværdier	399
8.2 Større sammenhængende landskaber	413
8.3 Geologi	415
9. Natur og Grønt Danmarkskort	420
9.1 Internationale naturbeskyttelsesområder og bilag IV-arter	433
9.2 Naturområder	439
9.3 Økologiske forbindelser	443
9.4 Ubeskyttet natur og natur på kommunale arealer	447
9.5 Skovrejsning	449
10. Vand	454
10.1 Grundvand	458
10.2 Spildevand	465
10.3 Klimatilpasning og oversvømmelse	471
10.4 Lavbundsarealer og potentielle vådområder	477
11. Teknik, miljø og forsyning	480
11.1 Støj	488
11.2 Jord og forurenede arealer	496
11.3 Råstoffer	501
11.4 VE-anlæg - sol og vind	504
11.5 Antennemaster	517

12. Kystnærhedszonen	521
Rammer	529
Generelle rammer	533
Nakskov	543
360-B10 - Boligområde ved Sandvadet, Nakskov	544
360-B16 - Boligområde ved Anemonevej i Nakskov	545
360-B17 - Boligområde ved Riddersborgvej og Søhusene i Nakskov	546
360-B21 - Boligområde ved Helgenæsvej i Nakskov	547
360-B22 - Boligområde syd for Maribovej i Nakskov	548
360-B23 - Boligområde ved Skolebakken i Nakskov	549
360-B29 - Boligområde syd for Helgenæsvej i Nakskov	550
360-B33 - Boligområdet på Rosnæs i Nakskov	551
360-B34 - Boligområde ved Hardenbergvej og Rødbyvej i Nakskov	552
360-B35 - Boligområde ved Svingelsvej syd i Nakskov	553
360-B37 - Boligområde ved Rosenvænget i Nakskov	554
360-B57 - Boligområde ved Kløvervænget i Nakskov	555
367-B16 - Boligområde ved Birkevænget i Nakskov	556
367-B17 - Boligområde ved Nørrevænget i Nakskov	557
367-B18 - Boligområde Ringgården i Nakskov	558
367-B19 - Boligområde ved Riddersborgvej i Nakskov	559
367-B2 - Boligområde ved Helgenæsvej i Nakskov	560
367-B20 - Boligområde ved Oksebæksvej i Nakskov	561
367-B20a - Boligområde ved Oksebæksvej i Nakskov	562
367-B20b - Boligområde ved Munkholmvej i Nakskov	563
367-B20c - Boligområde syd for Skovcenteret i Nakskov	564
367-B21 - Boligområde ved Christiansdalsvej i Nakskov	565
367-B22 - Boligområde Svingelsvej nord i Nakskov	566
367-B22a - Boligområde ved Svingelsvej i Nakskov	567
367-B22b - Boligområde ved Løjtoftevej i Nakskov	568
367-B23 - Boligområde ved Erantisvej i Nakskov	569
360-B53 - Boligområde ved Vestmosevej i Nakskov	570
367-B26 - Boligområde ved Svingelen i Nakskov	571
367-B27 - Boligområde ved Østre Allé i Nakskov	572
367-B28 - Boligområde ved Bresemanns Allé i Nakskov	574
367-B29 - Boligområde nord for Maribovej i Nakskov	575

367-B32 - Boligområde ved Rødbyvej i Nakskov	576
367-B33 - Boligområde ved Haraldsvej i Nakskov	577
367-B35 - Boligområde ved Rørsangervej i Nakskov	578
367-B36 - Boligområde ved Nørrevænget i Nakskov	579
367-B38 - Boligområde ved Bygvænget i Nakskov	580
367-B4 - Boligområde syd for Friheden i Nakskov	581
367-B41A - Boligområde ved Strandvejen, Nakskov	582
367-B43 - Boligområde Færgelandsparken, Nakskov	583
360-B54 - Boligområde ved Krogsbølleparken i Nakskov	584
367-B9 - Boligområde syd for Vestmosen i Nakskov	585
360-BE15 - Blandet bolig og erhvervsområde, Maribovej i Nakskov	586
360-BE17 - Blandet bolig og erhverv ved Von Thunsvej i Nakskov	587
360-BE26 - Blandet bolig og erhverv ved Rødbyvej i Nakskov	588
360-BE27 - Blandet byområde ved Havnegade i Nakskov	589
360-BE28 - Blandet bolig- og erhvervsområde i Nakskov Inderhavn	591
360-E13 - Erhvervsområde ved Linkøpingvej i Nakskov	592
360-E38 - Erhvervsområde ved Rødbyvej i Nakskov	594
360-E42 - Erhvervsområde ved Løjtoftevej i Nakskov	595
367-E10 - Erhvervsområde ved Maglehøjvej i Nakskov	596
367-E11 - Erhvervsområde ved Højevej i Nakskov	597
367-E13 - Erhvervsområde ved Strandfogedvej i Nakskov	598
367-E14 - Erhvervsområde ved Marientlystvej i Nakskov	599
367-E15 - Erhvervsområde ved Wiboltsvej i Nakskov	600
367-E16 - Erhvervsområde ved Kondensen I Nakskov	601
367-E2 - Erhvervsområde ved Narvikvej i Nakskov	602
367-E3 - Erhvervsområde ved Gasvej i Nakskov (Mill Foods)	603
367-E4 - Erhvervsområde ved A.E.Hansensvej i Nakskov	604
367-E5B - Erhvervsområde Sukkerfabrikken i Nakskov	605
367-E5C - Erhvervsområde på hjørnet af Rødbyvej og Maribovej i	606
367-E8 - Erhvervsområde ved Højevej i Nakskov	607
367-E8A - Erhvervsområde ved Højevej i Nakskov	608
367-E9 - Erhvervsområde ved Svingelsvej i Nakskov	609
367-H2 - Erhvervsområde ved Stormgade i Nakskov	610
367-H3 - Erhvervsområde nord for Plutteøen i Nakskov	611
367-H4 - Erhvervsområde på Plutteøen i Nakskov	612

360-C16 - Bymidteområde i Nakskov øst	613
360-C19 - Bymidteområde i Nakskov syd	614
360-C20 - Bymidteområde i Nakskov syd 2	616
360-C21 - Bymidteområde i Nakskov midt-nord	618
360-C22 - Bymidteområde i Nakskov midt	620
360-C23 - Bymidteområde i Nakskov omkring Krøyers Gård	622
360-C24 - Bymidteområde i Nakskov nord	624
360-C26 - Lokalcenter Birkevænget i Nakskov	626
360-C9 - Bymidteområde i Nakskov vest	627
367-C4 - Bymidteområde i Nakskov øst og syd-øst	628
367-C4a - Bymidteområde i Nakskov syd-øst	630
367-C7 - Bymidteområde i Nakskov - i nord-vestlige bydel	631
367-C8 - Bymidteområde i Nakskov - nordlige bydel	632
360-R27 - Rekreativt område ved Friheden i Nakskov	633
367-F1 - Kolonihaver syd for Svingels Allé i Nakskov	634
367-F2 - Kolonihaver ved nord for Kløvervænget i Nakskov	635
367-F3 - Kolonihaver ved Løjtoftevej i Nakskov	636
360-B44 - Boligområde ved Lienlund, Nakskov	637
360-R67 - Kolonihaver ved Riddersborg i Nakskov	638
367-F6 - Kolonihaver ved Ørstedsvej i Nakskov	639
367-F7 - Kolonihaver ved Baldersvej i Nakskov	640
367-G1 - Rekreativt område ved Oksebæksrenden i Nakskov	641
367-G11 - Nakskov cirkusplads	642
367-G12 - Rekreativt område syd for Færgelandsgården i Nakskov	643
367-G15 - Svingelen i Nakskov	644
367-G16 - Rekreativt område ved Rosnæs i Nakskov	645
360-R48 - Rekreativt område på Hestehovedet i Nakskov	646
360-R47 - Grønt område Trælleholm i Nakskov	648
360-R65 - Kolonihaver ved Odinsvej i Nakskov	649
367-G22 - Rekreativt område syd for Færgelandsgården i Nakskov	650
360-R68 - Boldbaner ved Løjtoftevej i Nakskov	651
367-G6 - Grønt område ved Hardenbergvej i Nakskov	652
367-G8 - Lienlundparken i Nakskov	653
367-G9 - Rekreativt område ved Blegen i Nakskov	654
360-O10 - Offentligt formål og erhverv på Stormarks Allé 125 i	655

360-O11 - Offentligt område til institution ved Skolevej i Nakskov	656
360-O13 - Nakskov Sundhedscenter	657
360-O15 - Offentligt område ved Velovænget i Nakskov	658
360-O20 - Offentligt område - Aktivcenter Lolland i Nakskov nord	659
360-O6 - Offentligt område ved Stormarkskolen, Nakskov	660
367-D10 - Kirkegård i Nakskov	661
367-D11 - Teglgården i Nakskov	662
360-R66 - Rekreativt område ved Engtoften i Nakskov	663
367-D17 - Stadion og idrætscentet i Nakskov	664
367-D18 - Nakskov Uddannelsescenter	665
367-D6 - Plejehjemmet Skovcenteret i Nakskov	666
367-D7 - Plejehjemmet Møllecenteret i Nakskov	667
367-D9 - Nakskov Kirkegård	668
367-D14 - Jernbanestationen i Nakskov	669
360-B40 - Boliger ved Tårsvej, Nakskov (Madeskov)	670
360-R69 - Rekreativt område ved Krogsbølleparken i Nakskov	671
360-B43 - Boligområde ved Engvej, Nakskov	672
360-B46 - Boligområde syd for Helgenæsvej, Nakskov	673
360-B41 - Boligområde ved Midlerkampsvej, Nakskov	674
360-E51 - Erhvervsområde ved Nakskov Havn og Stensø	676
360-E52 - Erhvervsområde til agroindustri i Nakskov vest	678
360-E53 - Erhvervsområde Nakskov Vest	679
360-B45 - Boligområde ved Skolevej, Nakskov	680
Maribo	681
360-B55 - Boligområde Ved Åen i Maribo	682
360-B13 - Boligområde ved Maglemervej i Maribo	683
360-B14 - Boligområde ved Nørrevang i Maribo	684
360-B20 - Boligområde ved Solsikkevej i Maribo	685
360-B24 - Boligområde ved Østre Landevej i Maribo	686
360-B27 - Boligområde ved Skelstrupvej, Maribo	687
360-B28 - Boligområde nord og syd for Østre Landevej, Maribo	688
360-B3 - Boligområde øst for Agerhønevej i Maribo	689
360-B31 - Boligområde ved Havesangervej i Maribo øst	690
360-B8 - Boligområde ved Bagtorvsområdet i Maribo	691
363-1.B.10 - Boligområde ved Skovvænget i Maribo	692

363-1.B.11 - Boligområde ved Gartnervænget i Maribo	693
363-1.B.12 - Boligområde ved Hjulsporet/Museumsgade i Maribo	694
363-1.B.13 - Boligområde ved Østre Landevej i Maribo	695
363-1.B.14 - Boligområde ved Østervang/Østre Boulevard/Søndre	696
363-1.B.15 - Boligområde ved Blæsenborg Allé, Skrænt og Knold i	697
363-1.B.16 - Boligområde ved Blæsenborg Allé, Engpibervej i Maribo	698
363-1.B.18 - Boligområde ved Maglemervej i Maribo	699
363-1.B.19a - Boligområde ved Skovvænget i Maribo	700
363-1.B.19b - Boligområde syd for Søndre Boulevard i Maribo	701
360-B51 - Boligområde ved Vesterbrogade i Maribo	702
360-B56 - Boligområde omkring Østergade i Maribo	703
363-1.B.5 - Boligområde ved Sønderparken i Maribo	704
363-1.B.7 - Boligområde ved Agerhønevej i Maribo	705
363-1.B.8 - Boligområde ved Fuglekongevej i Maribo	706
363-2.B.1b - Boligområde ved Søndre Boulevard og Blæsenborg Allé	707
363-2.B.2b - Boligområde ved Søndre Boulevard i Maribo	708
360-B50 - Boligområde ved Bregnevej og Blæsenborg Allé i Maribo	709
360-BE9 - Blandet byområde i Maribo	710
363-1.H.2 - Blandet byområde mellem Nørresø, Dampmølleparken,	711
360-E16 - Erhvervsområde ved C.E. Christiansensvej i Maribo	712
360-E17 - Erhvervsområde ved C.E. Christiansensvej i Maribo	713
360-E27 - Transporttungt erhvervsområde ved afkørsel 48 i Maribo	714
360-E28 - Erhvervsområde ved Rødbyvej i Maribo, nord	716
360-E29 - Erhvervsområde ved Rødbyvej i Maribo, syd	717
363-1.E.2 - Erhvervsområde ved Rødbyvej i Maribo	718
360-C28 - Bymidteområde - Bryghusgrunden, Maribo	719
360-E61 - Erhvervsområde ved Brovejen i Maribo	720
360-C14 - Bymidten i Maribo	721
360-C2 - Bymidte Ved Åen i Maribo	723
360-C25 - Bymidteområde - Svaneparken, Maribo	724
360-C6 - Bymidten i Maribo	726
360-C7 - Bymidten i Maribo	727
363-1.C.3 - Bymidteområde i Maribo ved Hotel Søpark Maribo	729
360-R12 - Maribo golfbane	730
360-R30 - Kolonihaver ved Maglemervej i Maribo	731

363-1.D.11 - Rekreativt område ved Søndersø og kirkegården i	732
363-1.D.12 - Rekreativt område ved Refshale Mose i Maribo	733
360-R70 - Rekreativt område ved Nørresø og Kolonihaven Sibiren i	734
360-R64 - Rekreativt område ved Bangs Have i Maribo	735
363-1.D.15 - Rekreativt område ved Søndersø og Bådhavnen i	736
363-1.D.16 - Golfbane ved Refshale i Maribo	737
363-1.D.17 - Rekreativt område ved Blæsenborg Allé i Maribo	738
360-O1 - Genbrugsplads Skibevej, Maribo	739
360-O18 - Offentligt område ved Sct. Birgittaskolen i Maribo	740
363-1.D.10 - Offentligt område ved Museumsgade,	741
360-O21 - Område til offentlige formål ved Refshalevej i Maribo	742
363-1.D.2 - Offentligt område til boldbaner mv. i Maribo	743
360-O19 - Offentligt område ved Maribo Idræts- og svømmehal	744
363-1.D.4 - Offentligt område til skole, plejehjem mv. i Maribo	745
363-1.D.5 - Offentligt område omkring Maribo sundhedscenter, syd for	746
363-1.D.7 - Offentligt område ved Skovvænget i Maribo	747
363-1.D.9 - Offentligt område ved Søndersø og Søndre Boulevard i	748
360-E50 - Udvidelse af Maribo Erhvervspark	749
360-B47 - Boligområde ved Nørresø Park, Maribo	750
360-B48 - Boligområde ved Namsosvej, Maribo	752
360-B49 - Boligområde ved Bellisvej, Maribo	753
360-BE72 - Blandet byområde i Maribo Vest	754
360-C30 - Aflastningsområde i Maribo	755
A-E	757
Abed	758
360-T47 - Biogasanlæg ved Abed	759
Askø	761
360-BE31 - Landsbyen Askø by	762
360-R22 - Askø havn	763
Askø - Landet	764
360-BE32 - Landsbyen Askø - Landet	765
Bandholm	766
360-B15 - Boligområde ved Panumsgade i Bandholm	767
360-B7 - Boligområde i Bandholm	768
363-4.B.1 - Boligområde ved Lysmøllegade, Bandholm Vænge m.m. i	769

363-4.B.2 - Boligområde ved Skipperstræde i Bandholm	770
363-4.B.3 - Boligområde ved Birketvej i Bandholm	771
363-4.B.5 - Boligområde ved Thousigvej i Bandholm	772
363-4.B.6 - Boligområde ved Skibevej i Bandholm	773
363-4.B.7 - Boligområde i Bandholm	774
360-E59 - Byomdannelsesområde ved Bandholm Havn	775
363-4.E.3 - Erhvervsområde ved Bandholm Maskinfabrik	776
363-4.C.1 - Lokalcenter i Bandholm	777
360-R19 - Bandholm campingplads	779
360-R5 - Knuthenborg Safaripark ved Bandholm	780
360-R74 - Bandholm fritidshavn	781
363-4.D.2 - Offentligt område ved Rolighedsvej i Bandholm	782
360-T17 - Jernbanestation i Bandholm	783
363-4.D.1 - Offentligt område ved Svanevigvej ved Bandholm	784
Birket - Torrig	785
360-BE33 - Landsbyen Birket - Torrig	786
379-E3 - Erhvervsområde ved Bandholmvej i Birket	788
360-R73 - Feriehotel ved Birket	789
Blans	790
360-R54 - Blans fritidshavn	791
Branderslev	792
360-BE34 - Landsbyen Branderslev	793
Brandstrup	795
360-BE35 - Landsbyen Brandstrup	796
Bursø	797
360-BE36 - Landsbyen Bursø	798
Dannemare	799
360-BE37 - Landsbyen Dannemare	800
Dannemare Strand	801
360-R1 - Fritidshavn ved Dannemare Strand - Dannemare Marina	802
Errindlev	803
360-BE38 - Landsbyen Errindlev	804
360-R59 - Errindlev fritidshavn	806
F-I	808
Fejø	809

360-BE65 - Landsbyen Vesterby, Fejø	810
360-BE69 - Landsbyen Østerby, Fejø	811
360-R10 - Fejø campingplads	812
360-R43 - Dybvig fritidsavn, Fejø	813
379-D7 - Offentligt område Østerby, Fejø	814
379-L6.1 - Vesterby færgehavn, Fejø	815
360-R53 - Skalø fritidshavn	816
Femø	817
360-BE39 - Landsbyen Femø Havn	818
360-BE51 - Landsbyen Nørreby, Femø	819
360-BE56 - Landsbyen Sønderby, Femø	820
360-R31 - Femø campingplads	821
360-R9 - Femø fritidshavn	822
Frederiksdal	823
360-E33 - Erhvervsområde til agroindustri, Frederiksdal Gods	824
Fuglse	825
360-BE40 - Landsbyen Fuglse	826
Gerringe	827
360-T58 - Tekniske anlæg til affaldshåndtering ved Gerringe	828
Gloslunde	829
360-T55 - Højspændingsstationer ved Gloslunde	830
Halsted	831
360-BE41 - Landsbyen Halsted	832
360-E43 - Agroindustrielt engrosområde ved Halsted	834
360-R13 - Halsted golfbane	835
359-3.O.1 - Halsted efterskole og idrætsplads	836
359-3.O.3 - Halsted efterskole	837
Hillested	838
360-BE42 - Landsbyen Hillested	839
Holeby	840
355-B1 - Boligområde i Holeby	841
355-B10 - Boligområde i Holeby	842
355-B11 - Boligområde ved Flintebjerg i Holeby	843
355-B18 - Boligområde i Holeby vest	844
355-B3 - Boligområde ved Sønderhøj i Holeby	845

355-B6 - Boligområde i Holeby	846
355-B7 - Boligområde i Holeby	847
355-B9 - Boligområdet Havebyen i Holeby	848
360-B2 - Boligområde ved Højbygaard sukkerfabrik, Holeby	849
355-B2 - Blandet byområde i Holeby	850
355-B4 - Blandet byområde i Holeby	851
360-BE71 - Blandet byområde i Holeby	852
355-B8 - Blandet byområde i Holeby	853
355-L4 - Erhvervs- og boligområde ved det gamle mejeri,	854
355-E12 - Erhvervsområde i Holeby vest	855
355-E2 - Erhvervsområde i Holeby øst	856
355-E3 - Erhvervsområde i Holeby øst	857
360-E60 - Erhvervsområde i Holeby vest	858
360-E1 - Erhvervsområde ved Vesterbyvej i Holeby vest	859
360-E23 - Erhvervsområdet Industriparken ved Holeby	860
360-E3 - Erhvervsområde ved Højbygaard sukkerfabrik, Holeby	861
360-E9 - Erhvervsområde til agroindustri ved Holeby	862
360-C29 - Lokalcenter i Holeby	863
355-C2 - Lokalcenter i Holeby	864
360-R8 - Rekreativt grønt område ved Højbygaard sukkerfabrik,	865
355-D2 - Offentligt område i Holeby	866
355-D3 - Offentligt område i Holeby	867
355-D4 - Offentligt område i Holeby	868
360-O16 - Offentligt område ved Holeby Skole	869
360-O17 - Offentligt område ved Holeby Gl. Skole	870
355-D6 - Rensningsanlæg i Holeby	871
360-T22 - Lolland Falster Airport ved Holeby	872
360-E48 - Erhvervsområde, Erhvervspark Lolland i Holeby øst	873
360-E49 - Erhvervsområde med solceller ved Erhvervspark Lolland i	874
Holleby	876
360-BE43 - Landsbyen Holleby	877
Horslunde	878
360-B6 - Boligområde i Horslunde	879
379-B1 - Boligområde i Horslunde nord	880
379-B3 - Boligområde ved Horslunde øst - Nord for Hans Fugls vej	881

379-B4 - Boligområde syd for Hans Fugls vej i Horslunde	882
379-B5 - Boligområde ved Horslunde Øst	883
379-B6 - Boligområde ved Boesgård i Horslunde	884
379-B6.1 - Boligområde i Horslunde	885
379-B7 - Boligområde ved Rødkildevej i Horslunde	886
360-BE24 - Blandet byområde ved Nordlundevej i Horslunde	887
379-B15 - Blandet byområde ved Bryggerivej i Lille Utterslev,	888
360-E36 - Erhvervsområde ved Bryggerivej og Nordlundevej i	889
379-E2 - Erhvervsområde ved Nylandsvej i Horslunde	890
379-I1 - Erhvervsområde i Horslunde	891
360-C11 - Lokalcenter i Horslunde	892
379-D1 - Offentligt område ved Stationsvej i Horslunde	893
379-D2 - Offentligt område ved Pederstrupvej i Horslunde	894
379-D3 - Offentligt område ved Kirkegården og Præstegården i	895
379-D4 - Offentligt område ved Hans Fugls vej i Horslunde	896
360-T18 - Solcelleanlæg ved Energilandsbyen Horslunde	897
Hummingen	898
360-R33 - Hummingen campingplads	899
360-R36 - Rekreativt område ved Hummingen Øst	900
Hunseby - Maglemer	901
360-BE44 - Landsbyen Hunseby - Maglemer	902
K-L	903
Kragenæs	904
360-BE45 - Landsbyen Kragenæs	905
360-R60 - Turistområde i Kragenæs	907
Kramnitze	908
360-R51 - Camping og feriehotel ved Kramnitze	909
360-R50 - Kramnitze fritidshavn	910
360-R52 - Rekreativt område ved Kramnitze Nord	911
360-T56 - Vejadgang til sommerhusområdet Lidsø, Kramnitze Øst	912
Kristiansæde	913
360-R63 - Feriehotel ved Christianssæde	914
Krønge	916
360-BE46 - Landsbyen Krønge	917
Købelev	918

360-BE47 - Landsbyen Købelev	919
Langø	920
381-B2.2 - Boligområde ved Ramsøvej i Langø	921
381-B2.3 - Boligområde mellem Fjordvej og Vester Oddevej i Langø	922
381-B2.4 - Boligområde i Langø syd	923
360-BE30 - Blandet byområde, Vester Oddevej i Langø	924
381-E2.1 - Erhvervsområde i Langø	926
381-H2.1 - Havneområdet i Langø	927
360-R44 - Friareal mellem Fjordvej og Vester Oddevej i Langø	928
381-O2.3 - Langø Kirke	929
Lindet	930
360-BE49 - Landsbyen Lindet	931
Lille Løjtofte	933
360-BE48 - Landsbyen Lille Løjtofte	934
Lundehøje	936
360-R58 - Lundehøje fritidshavn	937
M-R	939
Nebbelunde	940
360-BE50 - Landsbyen Nebbelunde	941
Næsby	942
360-E57 - Erhvervsområde ved Svanekærvej ved Næsby	943
Onsevig	944
360-BE52 - Landsbyen Onsevig	945
360-R11 - Onsevig campingplads	946
360-R56 - Onsevig fritidshavn	947
Reersnæs	948
360-BE53 - Landsbyen Reersnæs	949
Rudbjerg	951
381-O1.2 - Område til offentlig virksomhed ved Rudbjergvej, Rudbjerg	952
381-O1.3 - Offentligt område ved Rudbjerghallen, Rudbjergvej og	953
Rødby	954
360-B1 - Boligområde og grønt område ved Østre Allé i Rødby	955
360-B36 - Boligområde nordøst i Rødby	956
360-B5 - Boligområde ved Vestergade i Rødby	957
383-101 - Boligområde ved Strandvejen i Rødby	958

383-103 - Boligområde og bypark i Rødby	959
383-104 - Boligområde ved Møllevej i Rødby	960
383-106 - Boligområde i Rødby syd	961
383-107 - Boligområde ved Ahornvej, Bøgevej og Egevej i Rødby	962
383-108 - Boligområde Lindevang og Elmevang i Rødby	963
360-BE12 - Blandede byområde ved Nebbelundevej i Rødby	964
360-BE22 - Nyt stationsområde ved Rødby	965
383-102 - Blandet byområde ved Vestergade og Søndergade i Rødby	966
383-116 - Blandet byområde ved kommunekontoret i Rødby	967
360-E14 - Erhvervsområde nord for Strandvejen i Rødby	968
383-113 - Erhvervsområde ved Vestergade i Rødby	969
383-115 - Erhvervsområde ved Ringsebøllevej i Rødby	970
360-C3 - Bymidteområde i Rødby ved Østre Allé	971
383-112 - Bymidteområde i Rødby	972
383-121 - Rekreativt område ved Lystskoven i Rødby	974
383-123 - Rekreativt område ved stadion i Rødby	975
383-117 - Offentligt område omkring Byskolen i Rødby	976
383-118 - Offentligt område ved kirken i Rødby	977
383-119 - Offentligt område til ældrecenter i Rødby	978
383-124 - Offentligt område til kirkegård i Rødby	979
360-T42 - Fjernvarmeanlæg i Rødby	980
360-T54 - Højspændingsstation ved Rødby	981
360-B42 - Boligområde ved Østre Allé, Rødby	982
360-E54 - Transporttungt erhvervsområde ved Afkørsel 50 i Rødby	983
360-E55 - Transporttungt erhvervsområde ved afkørsel 50 i Rødby	984
360-T59 - Rasteplads ved Afkørsel 50 i Rødby	985
360-R62 - Landskabsværk ved Rødby	986
Rødbyhavn	987
360-B25 - Boligområde ved Strandagervejskvarteret i Rødbyhavn	988
383-201 - Boligområde Kongeleddet i Rødbyhavn	989
383-202 - Boligområde Syltholmsparken i Rødbyhavn	990
383-203 - Boligområde ved Torvegade i Rødbyhavn	991
383-204 - Boligområde ved Lindsgade i Rødbyhavn	992
383-205 - Boligområde ved Egeparken i Rødbyhavn	993
383-206 - Boligområde ved Karlstoftevænget i Rødbyhavn	994

383-207 - Boligområderne nord for Færgevej i Rødbyhavn	995
360-BE11 - Blandet byområde, Skippergården i Rødbyhavn	996
360-BE13 - Blandet byområde, Rødbyhavn	997
360-BE23 - Blandet byområde ved sportshallen i Rødbyhavn	998
360-E19 - Erhvervsområde til hotelvirksomhed i Rødbyhavn	999
360-E20 - Jordbehandlingsanlæg øst for Rødbyhavn	1000
360-E22 - Erhvervsområde ved Nygårdsvej i Rødbyhavn	1001
360-E24 - Erhvervsområde ved Finlandsvej i Rødbyhavn	1002
360-E58 - Erhvervsområde øst for havnen i Rødbyhavn	1003
360-E37 - Erhvervsområde nord for Finlandsvej og Sulkavavej i	1004
360-E40 - Erhvervsområdet vest for motorvejen i Rødbyhavn	1006
360-E47 - Rødbyhavn Erhvervshavn	1007
360-C27 - Lokalcenter omkring Havnegade i Rødbyhavn	1008
360-R25 - Campingplads ved Lalandia, Rødbyhavn	1010
360-R28 - Gokartbane ved Færgevej, Rødbyhavn	1011
360-R32 - Grønt område ved Rødbyhavn havn	1012
360-R38 - Rekreativt område ved Bindernæsvej i Rødbyhavn	1013
383-219-A - Feriecentret Lalandia ved Rødbyhavn - centerområdet	1014
383-219-B - Feriecentret Lalandia ved Rødbyhavn - ferieboligområdet	1015
360-R46 - Feriehotel vest for Rødbyhavn	1016
360-R45 - Grønt område ved Lalandia, Rødbyhavn	1017
360-O7 - Offentligt område ved Kofoedsminde i Rødbyhavn	1018
383-217 - Offentligt område ved Karlstoftevænget i Rødbyhavn	1019
383-802 - Bindernæs Efterskole, Rødbyhavn	1020
360-T37 - Opgradering af Jøncksvej i Rødbyhavn	1021
360-T38 - Færgehavn og station i Rødbyhavn	1022
360-E56 - Erhvervsområde i Rødbyhavn	1023
360-R61 - Besøgscenter ved Femern Bælt-forbindelsen ved	1024
360-T60 - Højspændingsstation ved Rødbyhavn	1025
S-T	1026
Sandby	1027
360-BE54 - Landsbyen Sandby	1028
360-T2 - Rensningsanlæg i Sandby	1029
Skovbølle	1030
360-E35 - Erhvervsområde i Skovbølle	1031

Stokkemarke	1032
363-2.B.2a - Boligområde i Stokkemarke by	1033
363-2.B.3 - Boligområde i Stokkemarke by	1034
360-BE10 - Blandet byområde i Stokkemarke by	1035
360-BE25 - Blandet byområde ved Tjennemarkevej i Stokkemarke	1036
363-2.E.1 - Erhvervsområde i Stokkemarke	1037
363-2.E.2 - Erhvervsområde i Stokkemarke	1038
363-2.E.3 - Erhvervsområde i Stokkemarke	1039
360-R21 - Rekreativt område på mejerigrunden i Stokkemarke	1040
363-2.D.4 - Grønt område i Stokkemarke by	1041
363-2.D.1 - Offentligt område i Stokkemarke	1042
363-2.D.2 - Offentligt område i Stokkemarke	1043
363-2.D.3 - Offentligt område i Stokkemarke	1044
363-2.D.5 - Offentligt område i Stokkemarke	1045
Sædinge	1046
360-BE55 - Landsbyen Sædinge	1047
Søllested	1048
359-1.B.2 - Boligområdet Præstevænget i Søllested	1049
359-1.B.3 - Boligområde nord for stationen i Søllested	1050
359-1.B.4 - Boligområde nord for anlægget i Søllested	1051
359-1.B.5 - Boligområde, Lykkesejeudstykning i Søllested	1052
359-1.B.6 - Boligområde syd for stationen i Søllested	1053
359-1.BN.1 - Boligområde syd for stationen i Søllested	1054
359-1.BN.3 - Boligområde vest for Præstevænget i Søllested	1055
360-B9 - Boligområde, Brogårdsudstykningen i Søllested	1056
359-1.B.1 - Blandet byområde omkring Højskolevej og Hovedgaden i	1057
359-1.B.7 - Blandet byområde omkring Højrebygade i Søllested	1058
359-1.E.2 - Erhvervsområde mellem Langsøgårdsvej og Højrebyvej i	1060
360-E34 - Erhvervsområde nord for Jernbanegade i Søllested	1061
359-1.C.1 - Lokalcenter i Søllested	1062
359-1.G.1 - Rekreativt område ved Præstevænget i Søllested	1063
359-1.G.2 - Anlægget i Søllested	1065
360-R24 - Søllestedgaard, Søllested	1066
359-1.O.1 - Søllested kirke og kirkegårdsområde	1067
359-1.O.2 - Søllested skole og Højrebyhallen	1068

359-1.O.4 - Plejehjemmet Lykkesejecentret i Søllested	1069
359-1.O.5 - Søllested Station	1070
359-1.O.6 - Offentligt område syd for Jernbanegade i Søllested	1071
359-1.O.9 - Krumsø Fri- & Kostskole i Søllested	1072
360-O2 - Offentligt område ved Krumsø Fri- & Kostskole, Søllested	1073
360-T26 - Område til energiproduktion i Søllested	1074
Toreby	1075
359-6.Å.2 - Reventlow skoles areal, Toreby	1076
Torslunde	1077
360-BE57 - Landsbyen Torslunde	1078
Tågerup - Hyldtofte	1079
360-BE58 - Landsbyen Tågerup - Hyldtofte	1080
Tårs	1082
360-BE59 - Landsbyen Tårs	1083
360-R57 - Tårs fritidshavn	1085
U-Å	1086
Ullerslev	1087
360-BE60 - Landsbyen Ullerslev	1088
Urne	1089
360-R55 - Urne fritidshavn	1090
Utterslev	1091
360-BE61 - Landsbyen Utterslev	1092
Vejrø	1094
360-R17 - Vejrø	1095
Vestenskov	1096
360-BE62 - Landsbyen Vestenskov	1097
Vester Tirsted	1098
360-BE66 - Landsbyen Vester - Tirsted	1099
Vesterbo	1100
360-BE63 - Landsbyen Vesterbo	1101
Vesterborg	1102
360-BE64 - Landsbyen Vesterborg	1103
359-2.E.1 - Erhvervsområde i den sydlige del af Vesterborg	1105
359-6.Å.1 - Vesterborg skoles areal	1106
Vindeby	1107

360-BE67 - Landsbyen Vindeby	1108
Ydø	1110
360-R15 - Campingpladsen Albuen ved Ydø	1111
Øster Skørringe	1112
360-BE68 - Landsbyen Øster Skørringe	1113
Østofte - Nørreballe	1114
360-BE70 - Landsbyen Østofte - Nørreballe	1115
Vindmøller og Solceller	1117
355-V1 - Vindmølleområde ved Saksfjed	1118
355-V2 - Vindmølleområde ved Bjernæs i Holeby	1119
359-6.Å.4 - Vindmølleområde ved Lammehave	1121
360-T11 - Vindmølleområde ved Bogø inddæmning	1122
360-T13 - Vindmølleområde ved Kappel	1123
360-T20 - Solcelleanlæg ved Købelev	1125
360-T23 - Vindmølleområde ved Korsnakke	1126
360-T24 - Vindmølleområde ved Skovbølle	1127
360-T27 - Vindmølleområde ved Rødby Fjord III	1128
360-T29 - Vindmølleområde Ved Rødby Fjord II	1129
360-T30 - Solcelleanlæg ved Rødby Fjord	1130
360-T33 - Vindmølleområde ved Nøjsomheds Odde	1131
360-T35 - Langelinie Solcellepark	1132
360-T40 - Solcelleanlæg ved Knuthenborg	1133
360-T41 - Vindmølleområde ved Knuthenborg	1134
360-T43 - Samling af solcelleanlæg ved Rødby Fjord	1135
360-T45 - Solcelleområde ved Skodsebølle	1136
360-T46 - Vindmølleområde ved Skodsebølle	1137
360-T48 - Solcelleanlæg ved Hoby	1138
360-T49 - Vindmølleområde ved Rødby Fjord 1	1139
360-T5 - Vindmølleområde ved Tjørneby	1140
360-T51 - Solcelleanlæg ved Søllested	1141
360-T52 - Vindmølleområde ved Søllested	1142
360-T9 - Vindmølleområde ved Savnsø Vig syd for Nakskov	1143
363-2.L.2 - Vindmølleområde ved Tjennemarke	1144
363-2.L.3 - Vindmølleområde nord for Stokkemarke	1145
363-4.L.2 - Vindmølleområde ved Krabbeskov	1146

363-6.L.2 - Vindmølleområde ved Binnitze	1147
379-V3 - Vindmølleområde ved Nybølle	1148
379-V4 - Vindmølleområde ved Krageskov	1149
381-Å3.1 - Vindmølleområde i Bogø	1150
360-T57 - Solcelleanlæg ved Gerringe	1151
Sommerhusområder	1152
360-S1 - Feriecenter ved Dannemare Strand (Dannemare	1153
360-S10 - Sommerhusområde ved Rudbjerg Strandvej	1155
360-S11 - Sommerhusområde ved Maglehøj	1156
360-S12 - Sommerhusområde Rudbjerg have ved Maglehøj Strand.	1157
360-S13 - Sommerhusområde ved Dannemare Strand	1158
360-S14 - Sommerhusområde Lille Strandgård, Femø	1159
360-S15 - Sommerhusområde ved Hummingen	1160
360-S16 - Sommerhusområdet Askø	1161
360-S17 - Sommerhusområde ved Dannemare Strand	1163
360-S18 - Sommerhusområde Øst for Kramnitze	1164
360-S2 - Sommerhusområde ved Ydø	1165
360-S3 - Sommerhusområde ved Kramnitze	1166
360-S4 - Sommerhusområde ved Vesterby, Fejø	1167
360-S5 - Sommerhusområde Femø Vest	1168
360-S8 - Sommerhusområdet Maglehøj Strand	1169
360-S9 - Sommerhusområdet Diget 9, Hummingen	1171
379-S1 - Sommerhusområde Sletteren, Fejø	1172
379-S2 - Sommerhusområde Vesterby, Fejø	1173
379-S5 - Sommerhusområde Sletteren Fejø	1174
381-S1 - Sommerhusområde ved Krathaven	1175
381-S11 - Sommerhusområde ved Stødby Strand	1176
381-S14 - Sommerhusområde ved Stubbe Strandvej, ulige numre	1177
381-S15 - Sommerhusområde langs Sydlollands kyst	1178
381-S2 - Sommerhusområde ved Bogø	1179
381-S3 - Sommerhusområde ved Vesternæs	1180
381-S4 - Sommerhusområde ved Næsby Strand	1181
381-S5 - Sommerhusområde ved Sdr. Egebølle	1182
381-S7-1 - Sommerhusområde ved Hummingen	1183
381-S7-2 - Sommerhusområde ved Hummingen	1184

381-S7-3 - Sommerhusområde ved Hummingen	1185
383-220 - Sommerhusområde syd for Lalandia ved Rødbyhavn	1186
383-221 - Sommerhusområde ved Bredfjed	1187
383-222 - Sommerhusområde, Bredfjed II	1188
360-S19 - Sommerhusområdet Østersøbadet	1189
360-S20 - Sommerhusområde ved Kramnitze	1190
360-S21 - Sommerhusområdet Fyrrelunden, Kramnitze	1191
Miljøvurdering	1192
Planforslagets indhold og formål	1195
Lovgrundlag og proces for miljøvurdering	1197
Nationale interesser	1202
Biologisk mangfoldighed, flora og fauna	1204
Landskab	1220
Befolkning	1225
Sammenfattende redegørelse for miljøvurdering	1241
Bilag og Referencer	1261
Høring	1262
Bemærkninger fra borgere og foreninger mv.	1265
Hvidbog	1266
Bemærkninger fra borgere og foreninger mv.	1273
Bemærkninger fra myndigheder	1297
Administrative rettelser	1303

Om kommuneplanen

Her kan du læse om, hvad en kommuneplan er, hvordan den er blevet tilvejebragt, og hvordan kommuneplanen er opbygget.

Kommuneplan 2025-2037 for Lolland Kommune udgør det overordnede plangrundlag for kommunen, der beskriver kommunens mål for udvikling og retningslinjer for arealanvendelsen, i såvel byerne som i det åbne land.

Kommuneplanen udgør rammen for udarbejdelse af lokalplaner og behandlingen af sager, herunder den konkrete administration i det åbne land.

Planen tager afsæt i de lokale, regionale og overordnede statslige forudsætninger, som der redegøres nærmere for i Forhold til anden planlægning.

Plan- og Udviklingsstrategi

Alle kommuner skal udarbejde en planstrategi i hver byrådsperiode. Planstrategien danner udgangspunkt for den efterfølgende revision af kommuneplanen.

Kommuneplanen gælder for 12 år, men udvalgte temaer eller hele planen skal revideres hvert fjerde år.

Byrådet vedtog Plan- og udviklingsstrategi 2023-2033 – Fra mulighed til virkelighed, den 12. oktober 2023 (PDF).

Strategien giver retning og sætter rammer for kommunens arbejde. Som kommunens øverste plandokument opstiller den byrådets vision for fremtiden, og den er det grundlag, som alle forslag og alle beslutninger i sidste ende skal understøtte.

Plan- og Udviklingsstrategien tager udgangspunkt i den paradoksale situation med fremgang og krise på samme tid som Lolland Kommune står i.

På den ene side er kommunen på vej ind i en exceptionel erhvervsudvikling – på trods af stor usikkerhed i verden omkring os og udsigter til økonomisk recession de kommende år.

På den anden side har særligt de sidste årtiers urbanisering og centralisering bevirket en udvikling i Lolland Kommune med markant fald i befolkningstal og en skæv befolkningssammensætning med relativt mange ældre, relativt mange udenfor arbejdsstyrken og relativt mange borgere med sociale og sundhedsmæssige udfordringer.

Det betyder en strategi i to spor, ”Investeringer for vækst” og ”Kommunal velfærd”, og afspejler tilpasning og udvikling som to samtidige bevægelser i Lolland Kommunes langsigtede udvikling.

Strategien sammenfattes i fire overordnede principper for langsigtet udvikling, der hjælper med at fastholde Lolland Kommunes dobbelte fokus på tilpasning og udvikling i dagligdagen:

1. overordnet planlægning har som udgangspunkt et 10-årigt perspektiv,

2. indsatser der styrker kommunens strukturelle vilkår opprioriteres,
3. servicestrukturen tilpasses befolkningsudvikling og bosætningsmønstre og
4. kommunens service skal styrke borgernes selvhjulpenhed og selvforsørgelse.

Principperne siger noget om, hvordan kommunen skal arbejde, men de udtrykker også værdier og målsætninger, der rækker ud i hele det lollandske samfund. Det skyldes, at forandring især handler om mennesker, og byrådets ambition er også at skubbe til den måde, borgerne i Lolland Kommune ser verden.

I kommuneplanen skal plan- og udviklingsstrategiens visioner omsættes til retningslinjer og rammer for den fysiske planlægning, som kan danne grundlag for konkret administration og lokalplanlægning.

Kommuneplanen kan kun ændres efter forudgående offentliggørelse, f.eks. ved et kommuneplantillæg i forbindelse med en lokalplan.

Kommuneplanens opbygning

Kommuneplanen findes udelukkende i en digital udgave, og kommuneplanen er derfor ikke trykt i en traditionel papirudgave.

En digital kommuneplan er en dynamisk plan, der giver mulighed for løbende opdatering af planen i takt med, at der vedtages ændringer af den, så der ikke opstår forvirring om det aktuelle indhold.

Det er derfor ikke nødvendigt at holde styr på de kommuneplantillæg, som vedtages i løbet af de kommende år. Under Tillæg til kommuneplanen, kan man se, hvilke tillæg til kommuneplanen, der bliver vedtaget i planperioden.

I en digital plan er det let at finde det, du søger. Der kan både laves fritekstsøgninger gennem funktionen ”søg” og laves adresse søgninger gennem funktionen ”Min ejendom”.

Med ”print” funktionen kan hele eller dele af kommuneplanen printes som pdf-filer.

Kommuneplanen for Lolland Kommune består af:

- Hovedstruktur
- Retningslinjer
- Rammer
- Tillæg til kommuneplanen
- Miljøvurdering
- Høring af Forslag til Kommuneplan 2025-2037 – (Hvidbog)
- Kort

Hovedstruktur

Hovedstrukturen er byrådets politik for den fysiske arealanvendelse.
Hovedstrukturen fastlægger byrådets visioner og overordnede mål for udviklingen og arealanvendelser i hele kommunens geografiske område. Herunder anvendelse til eksisterende og fremtidige boligområder, erhvervsområder, detailhandel, fritidsanlæg, sommerhusområder, natur- og rekreative områder, trafikanlæg mv.

Hovedstrukturen fastlægger også kommunens bymønster, og definerer byernes og landområdernes indbyrdes roller.

Retningslinjer

Under Retningslinjer beskrives retningslinjerne for arealanvendelsen i byerne og det åbne land, ligesom der indgår en redegørelse, der beskriver baggrunden for retningslinjernes udformning, baggrundsstof mv.

Til retningslinjerne findes der, hvor det er relevant, kort med de udpegninger, der gælder for kapitlet. Kortene betjenes med de funktioner, der ligger til venstre i kortvinduet, og hvor der kan zoomes ind og ud og skiftes mellem forskellige kortlag og baggrundskort.

Rammer

Rammer er det mellemled, der overfører hovedstrukturens overordnede målsætninger og retningslinjerne til den detaljerede planlægning af enkeltområder.

Rammerne indeholder bestemmelser for de enkelte områders anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri mv.

Rammerne angiver, hvad der skal gælde for indholdet af lokalplaner for de enkelte delområder.

Bilag

Der indgår følgende bilag til kommuneplanen:

- Grundvandsredegørelse 2021 (PDF)
- Bybevaring Nakskov (PDF)
- Liste over Bevaringsværdige bygninger (PDF)
- Hovedstrukturkort (PDF)
- Oversigt over ændringer af kommuneplanrammer (PDF)

Udover bilagene, er der i indsat såvel interne som eksterne links i den digitale kommuneplan, som giver mulighed for at sætte sig ind i baggrundsmaterialet.

De interne er typisk links til kapitler andre steder i kommuneplanen, der er relateret til den aktuelle side.

De eksterne er links til dokumenter eller hjemmesider uden for kommuneplanen. Det kan f.eks. være links til sektorplaner, strategier eller politikker for Lolland Kommune som f.eks. spildevandsplanen, eller det kan være links til statslige planer, lovgivning mv.

Tillæg til kommuneplanen

Tillæg til kommuneplanen vil løbende blive indarbejdet i den digitale kommuneplan, så der ikke opstår forvirring om det aktuelle indhold.

Under Tillæg til kommuneplanen kan de vedtagne kommuneplantillæg ses.

Miljøvurdering

Under Miljøvurdering kan man læse den samlede miljøvurdering af kommuneplanen.

Miljøvurderingen er foretaget i overensstemmelse med Lov om miljøvurdering af planer og programmer (retsinformation.dk).

Hvidbog

Forslag til Kommuneplan 2025-2037 med tilhørende miljøvurdering blev vedtaget den 28. januar 2025 og blev sendt i 8 ugers offentlig høring i perioden fra den 30. januar til 27. marts 2025. Kommuneplanforslaget blev præsenteret på borgermøde i Lalandia tirsdag den 25. februar 2025.

Borgere, interesseorganisationer, virksomheder og andre myndigheder mv. havde i høringsperioden mulighed for at komme med indsigelser eller ændringsforslag til kommuneplanforslaget.

De indkomne høringssvar og bemærkninger er blevet vurderet, og samlet Hvidbog.

Kort

Under Kort findes alle de dynamiske kort, der indgår i kommuneplanen.

På kortene kan man frit sammensættes alle de temaer, som indgår i hovedstruktur, retningslinjer og rammer.

Kommuneplanens retsvirkninger

Kommuneplanen forpligter først og fremmest Lolland Kommune til at arbejde for de mål og rammer for udviklingen, som planen indeholder. Den er således bindende for kommunens planlægning, administration og anlægsvirksomhed.

Kommuneplanen har derimod næsten ingen direkte retsvirkning overfor den enkelte borger eller virksomhed. Den giver i sig selv ikke tilladelse til bestemte ting. Udpegningen af skovrejsning uønsket har dog direkte betydning for borgerne jf. 9.5 Skovrejsning.

Kommuneplanen udgør grundlaget for den mere detaljerede lokalplanlægning og den konkrete sagsbehandling, som derimod har direkte retsvirkning for den enkelte borger eller virksomhed.

Retningslinjerne danner grundlag for kommunens administration af planlovens landzonebestemmelser og for administration inden for anden lovgivning, som f.eks. natur-, miljø-, bygge-, og vejlovgivningen.

Rammerne er det mellemled, der overfører hovedstrukturens overordnede målsætninger og retningslinjer til den mere detaljerede lokalplanlægning af enkeltområderne.

Rammebestemmelserne har også virkning for sagsbehandling og skønsmæssige afgørelser i medfør af andre love, f.eks. bygnings- og miljølovgivningen. Rammerne er ikke direkte bindende for den enkelte grundejer og rammerne giver ikke den enkelte grundejer direkte ret til at anvende ejendomme som anført i rammerne.

Kommunen kan tillade mindre fravigelser fra rammebestemmelserne i tilfælde, hvor der søges om en ændret anvendelse eller et mindre bygge- eller anlægsprojekt, der ikke er lokalplanpligtigt.

Kommunen kan således give tilladelse til bebyggelse, som overskrider rammerne, når det vurderes, at et ansøgt projekt kan godkendes efter byggelovgivningen. Kommunen skal i disse tilfælde ved behandlingen af ansøgningen foretage en individuel og konkret vurdering af, om projektet kan etableres på det pågældende sted. Rammebestemmelserne skal indgå i helhedsvurderingen af bebyggelsen.

I byzone og sommerhusområder, der ikke er omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt, kan kommunen modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af ny bebyggelse eller ubebyggede arealer, når det ansøgte er i strid med rammebestemmelserne, jf. planlovens § 12 (retsinformation.dk).

Planlovens § 12 kan dog ikke anvendes for områder udlagt til offentlige formål.

Kommunen har altid mulighed for at hindre et projekt ved at nedlægge et forbud efter planlovens § 14 (retsinformation.dk). Et sådant forbud betyder, at kommunen inden et år skal offentliggøre et forslag til lokalplan, der fastsætter den detaljerede brug af området.

Ønsker kommunen at fremme eller muliggøre et lokalplanpligtigt projekt, der strider mod de gældende rammebestemmelser for et område, skal der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, der indeholder nye eller ændrede rammebestemmelser.

Uanset bestemmelserne kommuneplanens retningslinjer og rammer kan en lovlig anvendelse af en ejendom fortsætte uændret.

Kommuneplanen kan ikke uden særlig hjemmel tilsidesætte anden lovgivning. Det betyder, at anden lovgivning kan medføre, at en ejendom ikke kan udnyttes fuldt ud i overensstemmelse med angivelserne i kommuneplanen. Der kan f.eks. beskyttede områder efter naturbeskyttelsesloven eller der kan også være anden lovgivning eller servitutter på ejendommen, som skal respekteres.

Før du går i gang

Før du går i gang med et byggeri eller ændrer anvendelsen af din ejendom, bør du sætte dig grundigt ind i, hvilke planer og hvilken lovgivning, der gælder for ejendommen. Det kan have stor betydning for udnyttelsen af ejendommen og udformningen af eventuel bebyggelse.

Du skal blandt andet være opmærksom på:

- Om der i kommuneplanen er rammebestemmelser eller retningslinjer, der regulerer byggeriet
- Om din ejendom er omfattet af en lokalplan, og hvilke bestemmelser der står heri
- Om der på din ejendom er områder omfattet af naturbeskyttelsesloven eller anden lovgivning, der begrænser, hvordan du kan udnytte ejendommen
- Om det, du ønsker at realisere, strider mod tinglyste deklarationer på din ejendom.

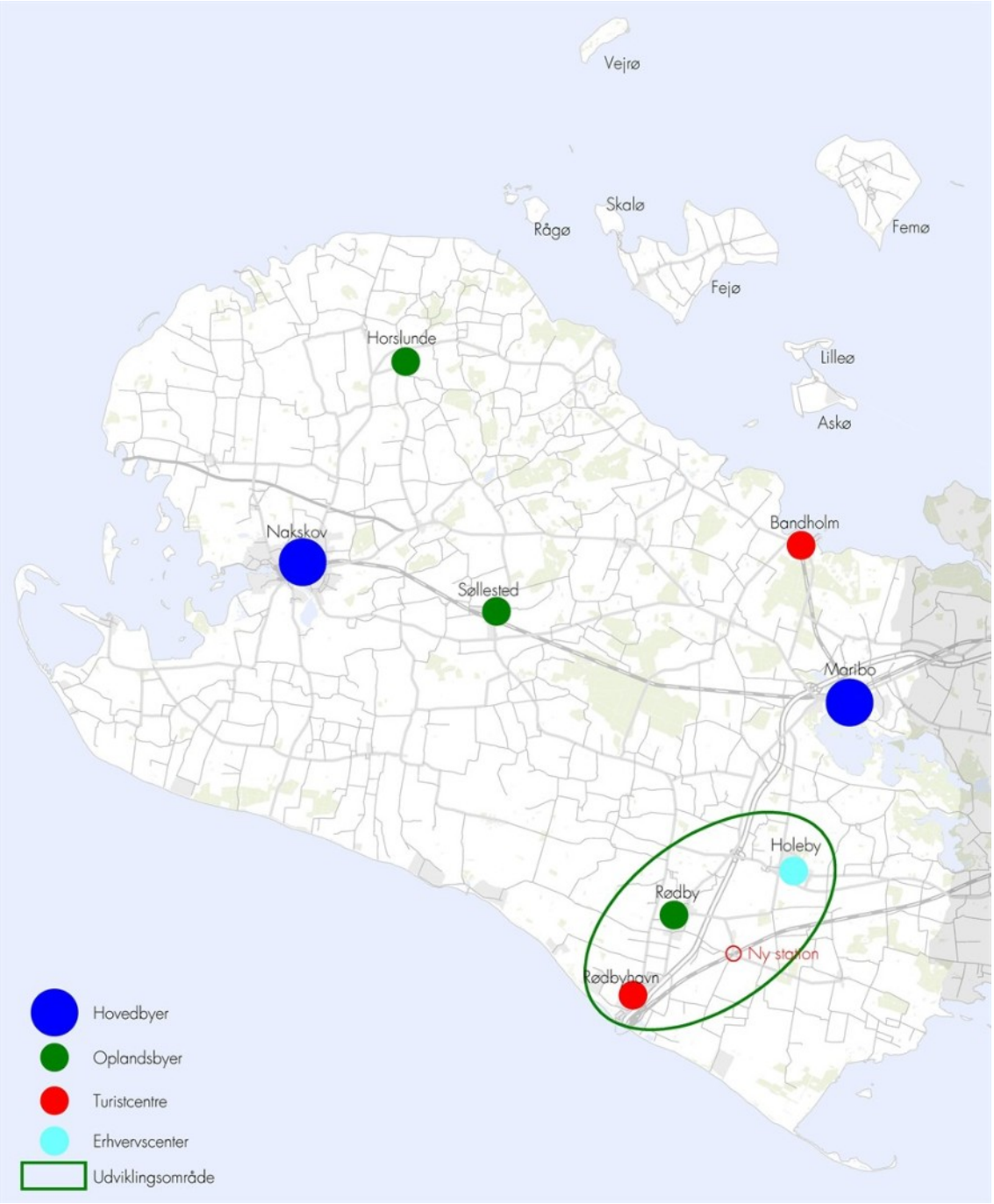
Du skal også være opmærksom på, om dit byggeri har et omfang, så det er lokalplanpligtigt.

Hvis dit projekt ikke kræver lokalplan, vil forholdet til anden lovgivning også blive vurderet, når der ansøges om byggetilladelse.

Hvis du overvejer større bygge- og anlægsarbejder, større nedrivninger eller større udstykninger, er det en god idé at drøfte projektet med kommunens Teknik- og Miljømyndighed inden det egentlige projekteringsarbejde sættes i gang (lolland.dk).

Herved kan det afklares, om projektet er i overensstemmelse med den eksisterende planlægning, om projektet skal tilpasses området og om projektet har en størrelse eller karakter, som forudsætter udarbejdelse af lokalplan.

Hovedstruktur



Kort 1. Det overordnede bymønster

Kommuneplanen er baseret på visionerne i Plan og Udviklingsstrategien 2023-2033. Denne vision er derfor gengivet indledningsvist i hovedstrukturen.

I hovedstrukturen fastlægges kommunens bymønster, der definerer byernes indbyrdes roller. Bymønstret er det strategiske grundlag for de fremtidige udviklingsmuligheder i kommunen.

I hovedstrukturen præsenteres en samlet fortælling om de udviklingsmuligheder Kommuneplan 2025-2037 skaber rammerne for. Det er såvel udvikling af nye områder og projekter, som rammerne for at kunne hæve og sikre kvaliteten af de

eksisterende landskaber og bebyggelser – enten gennem bevaring, omdannelse eller sanering.

Kommuneplanens hovedstruktur fastlægger byrådets overordnede politik for arealanvendelsen i hele kommunens geografiske område. Der er enkeltpolitikker for udvikling, service, boliger, erhverv, detailhandel, turisme og friluftsliv, veje og trafik, kulturarv, landskab, natur, vand samt teknik, miljø og forsyning.

De konkrete retningslinjer med tilhørende redegørelse for arealanvendelsen indgår i kommuneplanens kapitler under Retningslinjer.

Forord

Lolland er på vej fremad.

Vi står midt i en transformation mod mere erhvervsudvikling, flere arbejdspladser og mere bæredygtig bosætning.

Udviklingen sætter sig helt konkrete spor i vores geografi: I de seneste år er en helt ny elementfabrik og arbejdshavn skudt op i Rødbyhavn. På sydkysten vokser et nyt forland frem med strandpark og ny natur. Og i farvandet mellem Lolland og Femern tager et af verdens største infrastrukturprojekter form og begynder lige så stille at forbinde Skandinavien med resten af Europa.

Det er en udvikling, der giver genklang udover kommunens grænser: Flere og flere får øjnene op for Lolland – ikke blot som et sted på vejen til andre destinationer, men som et sted at leve, arbejde og etablere virksomhed. Vi får stadig flere henvendelser fra virksomheder, der viser interesse for at etablere sig på Lolland, hvad enten det er i Maribo Erhvervspark, på Stensø ved Nakskov eller i baglandet til Femernbyggepladsen, og flere boliginvestorer ser potentiale i at bygge nye boliger til såvel eksisterende som nye borgere.

Det gælder også for regeringen. Siden sidste kommuneplan er det således besluttet at bevare elementfabrikken og arbejdshavnen i Rødbyhavn også efter, at Femernbyggeriet er gjort færdigt. Samtidig har regeringen meddelt, at den vil arbejde for, at Lollands sydkyst etableres som en turistdestination, der kan måle sig med de største jyske destinationer. Det er beslutninger, Lolland Kommune har arbejdet for i mange år, og som er helt afgørende for, at de enorme investeringer, der er fulgt med Femernbyggeriet, får varige positive effekter også lokalt i vores egen geografi.

Men det er ikke kun Femern, der driver transformationen. Lolland Kommune har i en årrække satset målrettet på at tiltrække virksomheder i den grønne energi-værdikæde – bl.a. med store investeringer i en omfattende grøn energiproduktion og udbygning af Nakskov Havn. Den indsats begynder også at bære frugt bl.a. med øget interesse for placering af PtX-anlæg i vores geografi.

Med denne kommuneplan skaber vi de fysiske rammer, der er nødvendige for, at kommunen kan rumme den positive udvikling, der allerede er i fuld gang. Kommuneplanen bygger på Plan- og udviklingsstrategien 2023-2033 – "Fra mulighed til virkelighed" og strategiens langsigtede mål om at skabe arbejdspladser og bæredygtig bosætning.

Kommuneplanen løser ikke alle vores problemer, men den er vigtig for at skabe forudsætningerne for det gode liv på Lolland – både for virksomheder og borgere.

Holger Schou Rasmussen
Borgmester

Mindretalsudtalelse

Lolland Kommune har den 26. juni 2025 endeligt vedtaget "Kommuneplan 2025-2037 med tilhørende sammenfattende miljøredegørelse.

Løsgænger Leo Christensen og Enhedslisten stemte imod og har følgende mindretalsudtalelse.

Enhedslisten

"Fremtidens Lolland

I 2035 ser Lolland Kommune helt anderledes ud.

Vi er lykkedes med at omsætte den grønne omstillings store momentum til et nyt erhvervslandskab og et mangfoldigt og attraktivt arbejdsmarked.

Arbejdsmarkedet er mangfoldigt, idet det rummer både store og små virksomheder. Ved siden af de store virksomheder findes en skov af små, innovative virksomheder.

Arbejdsmarkedet er attraktivt, idet der er opstået en erhvervskultur, som har øget fokus på medarbejdernes medindflydelse og medejerskab.

Et godt arbejdsmiljø har ført til en bedring af befolkningens sundhed generelt såvel som til nye standarder for en bæredygtig turisme, der hverken nedslider naturen eller turismeerhvervets ansatte medarbejdere.

Der er kommet flere borgere til, og undersøgelser peger på, at det primært skyldes fire forhold, nemlig de rige muligheder for et meningsfuldt arbejdsliv, et varieret udbud af skoler med hver deres positive og særegne ry samt levende lokale miljøer i byerne og på landet. Hertil kommer, at der er etableret kollektiv transport, der understøtter mobiliteten og giver lige muligheder for borgerne til at deltage i livet uanset hvordan man vælger at bosætte sig.

Kommunerne er blevet enige om, at der bør være billige boliger overalt i landet. Når man mister sit arbejde, bliver syg eller når sin pensionsalder, kan man derfor blive i det område af Danmark, hvor man i forvejen bor og har sit netværk.

Kommunens servicetilbud placeres i samarbejde med borgerne dér, hvor de efterspørges. Retningslinjer for, hvornår daginstitutioner, skoler og plejecentre betragtes som bæredygtige, oplever borgerne som værende tydelige og rimelige. Der er skabt en øget tro blandt kommunens borgere på, at kommunen er medspiller, når borgere etablerer og vedligeholder lokale fællesskaber, om det er i byen eller på landet.

Kommunens servicetilbud udvikles løbende i samarbejde med både borgerne og de medarbejdere, som i deres arbejdshverdag er i direkte kontakt med borgerne. I samarbejdet lægges vægt på at undersøge almindelige såvel som alternative veje at gå. Man graver dybt for at finde de bedst egnede løsninger.

Lolland producerer fortsat vedvarende energi. Solceller placeres primært på tage, hvorfor de større byer hovedsageligt producerer deres egen strøm. Lollands overskudsproduktion
af vedvarende energi benyttes i de lokale erhvervsvirksomheder. Borgerne oplever, at de gennem medejerskab af VE-anlæg får del i de økonomiske gevinster, der er forbundet med energiproduktionen.

En exceptionel erhvervsudvikling har gjort Lolland til centrum for dansk produktion af plantebaserede fødevarer. Efterspørgslen efter dansk producerede frugter og grøntsager har bidraget til at skabe grundlaget for en markant øget lokal produktion af disse fødevarer. Udviklingen kan ses med det blotte øje, når man færdes på Lolland, idet traditionelle afgrøder er blevet erstattet af frugt- og grøntsagsafgrøder.

Trafikken over landegrænsen er blevet større, og på begge sider er det blevet almindeligt at tage en smuttur over bæltet. Det går trods alt superhurtigt, når man tager toget mellem Lübeck og Lollands nye togstation, Lolland Syd.

Kommentar til kommuneplanen

Planer og undersøgelser, der er nævnt i nedenstående, skal være offentlige og gennemgå en borgerinddragelsesproces.

Drikkevand

I Lolland Kommune er drikkevand en sparsom ressource. Der kan derfor ikke udarbejdes nye projekter, før der er taget stilling til, hvordan vi undgår overforbrug og forurening af vores vandressource.

Alle nye projekter skal indeholde en plan om, hvor vandet hentes fra.

Der kan ikke udarbejdes projekter med teknisk vand, som bruger drikkevand fra undergrunden som backup, da det vil være uforudsigeligt, hvor meget drikkevand der skal bruges. Vores drikkevand skal først og fremmest bruges til at servicere borgerne.
Lolland Kommune udarbejder og vedligeholder et katalog over metoder til grundvandsbesparelser, der kan implementeres inden for gældende lovgivning. f.eks. regnvand til toiletskyl.

Lolland Kommune skal fremskynde etableringen af boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), og dermed opfylde de nationale krav til BNBO.

Sommerhuse

I eksisterende sommerhusområder må husene maksimalt være 180 kvm store inklusiv anneks og garage. Større sommerhuse skal ligge i området for sig selv, hvor der er kloakering og anden infrastruktur tilpasset de store sommerhuse.

Alle swimmingpools, spa-bade med videre skal have afløb gennem et rensningsanlæg og vandet fra disse må dermed ikke smides ud til nedsivning på grunden.

Kloakering

Afløb med spildevand, der er forurenet med fremmede stoffer, som for eksempel vand fra en swimmingpool eller affaldsplads, skal renses, som minimum på niveau med vores moderne rensningsanlæg.

Erhvervsområder

Udviklingen af allerede udlagte erhvervsområder sættes på pause, indtil kommunen, Forsyning med flere har udarbejdet en plan over omkostninger til etablering og vedligehold af infrastruktur som veje og kloakering og merforbrug af andre ressourcer som f.eks. vand og el. Ved etablering af nye erhvervsområder skal der udarbejdes tilsvarende planer, før lokalplaner kan godkendes.

Erhvervsområder udvikles af private investorer for deres regninger og risiko.

Turisme

Turismeudviklingen sættes på pause, indtil der er udarbejdet en plan over omkostninger til etablering og vedligehold af infrastruktur som veje og kloakering og merforbrug af andre ressourcer som f.eks. vand og el.

Vores turismestrategi udarbejdes under hensyntagen til ressourcer som for eksempel vand såvel som mulighederne for udvikling/bevaring af bæredygtig natur. Udviklingen af den fremtidige turisme skal foregå i hele kommunen under hensyntagen til bevarelse af natur og ressourcer.

Boliger og tilflytning

I Lolland Kommune skal vi planlægge efter, at der er mulighed for at bosætte sig, hvad enten borgerne ønsker at bo i større eller mindre byer eller på landet.

Kommunen skal fremme variation af forskellige boformer såvel økonomisk som indretningsmæssigt. Vi skal finde plads til både tiny houses, parcelhuse, almene boliger, landboliger, husbåde, fællesskaber og villaer.

Boliger skal placeres væk fra støj og luftforurening.

Detailhandel

Detailhandlen i Lolland Kommune skal udvikles med det mål at have levende bymidter og bolignære muligheder for dagligvarehandel. Det betyder helt konkret, at der skal planlægges efter, at der kan være butikker i de mindre byer, og at vi erkender, at der ikke er plads til et aflastningsområde i Maribo jf. planlovens krav i §5n."

Vision for 2035

I 2035 ser Lolland Kommune helt anderledes ud.

Vi er lykkedes med at omsætte 2020'ernes store momentum til et nyt erhvervslandskab og et mangfoldigt og moderne arbejdsmarked med tusindvis af nye arbejdspladser.

En exceptionel erhvervsudvikling gør Lolland Kommune til et interessant tilbud til driftige borgere, der har lyst til at bidrage og være med i front, når det handler om at gøre en forskel og bygge op fra bunden.

Der er kommet flere borgere til – mange af dem fra udlandet.

Et stort internationalt miljø er blomstret op i vores lokalsamfund og giver nyt udsyn og perspektiv.

Befolkningssammensætningen er skubbet i en retning, hvor færre har brug for hjælp. Samtidig har modige brud med vanetænkning ført til et moderniseret offentligt og privat serviceudbud.

Mange borgere oplever, at de kan klare langt det meste selv, og efterspørgslen efter kommunal service er nedadgående.

Det har langt om længe bragt den kommunale økonomi i balance og skabt rum til at lade politiske visioner være afgørende for, hvordan livet på Lolland hænger sammen – mere end økonomiens nødvendighed.

Udviklingen kan ses med det blotte øje. Selvom Lolland stadig først og fremmest er plads og ro, er vores landskaber mange steder ændret. Syd for Nakskov Havn er marker erstattet af industrianlæg, der er arbejdsplads for mange borgere. De vindmøller, vi møder i landskabet, er blevet færre, men større, og traditionelle afgrøder er blevet erstattet af solcelleanlæg på flere marker. Flere steder er energitung industri vokset frem – f.eks. varmekrævende væksthuse.

Erhvervsområderne i tilknytning til hovedbyerne og sydpå buldrer af aktivitet. Der er kommet mange nye virksomheder til, der har set en fordel i at placere sig i nærheden af den nye Femernforbindelse.

På Sydkysten blomstrer en moderne turistdestination, der kan måle sig med de bedste i Nordeuropa. Der er kommet nye hoteller og attraktioner til. Det skaber liv for både kommunens gæster og borgere. Flere steder langs kysten er der skudt nye sommerhuse op og gamle er blevet renoveret til moderne og tidssvarende huse, der indbyder til aktivitet også udenfor højsæsonen.

Trafikken over landegrænsen er blevet større og på begge sider er det blevet almindeligt at tage en smuttur over bæltet.

Fra mulighed til virkelighed

Lolland Kommune har vedtaget en plan- og udviklingsstrategi med en klar langsigtet vision (PDF):

Vi vil omsætte de gunstige vilkår i tiden til varige arbejdspladser og bæredygtig bosætning. Målet er en balanceret befolkningssammensætning og kommunal økonomi som forudsætning for det gode liv på Lolland.

Strategien bygger på de særdeles gode vilkår for erhvervsudvikling i Lolland Kommune i de kommende år, som bl.a. skyldes effekterne af Femernbyggeriet, men også mange års arbejde med at skabe gode forudsætninger for en lokal grøn erhvervsudvikling.

Flere lokale arbejdspladser og attraktive boliger skal fastholde og tiltrække borgere, der kan og vil bidrage til lokalsamfundet og dæmme op for flyttemønstre, der skævvrider befolkningens sammensætning og dermed den kommunale økonomi.

En sådan udvikling er selve forudsætningen for, at vi også på lang sigt kan levere og udvikle de kommunale tilbud, som borgerne efterspørger og har krav på.

Samtidig ønsker vi at udfordre den kommunale service til at møde fremtiden. I lyset af den demografiske udvikling og udviklingen i kommunale opgaver i fremtiden, er det i vores øjne en bunden opgave for alle danske kommuner – ikke mindst vores.

Fire principper

Plan- og udviklingsstrategien går ad to spor (PDF).

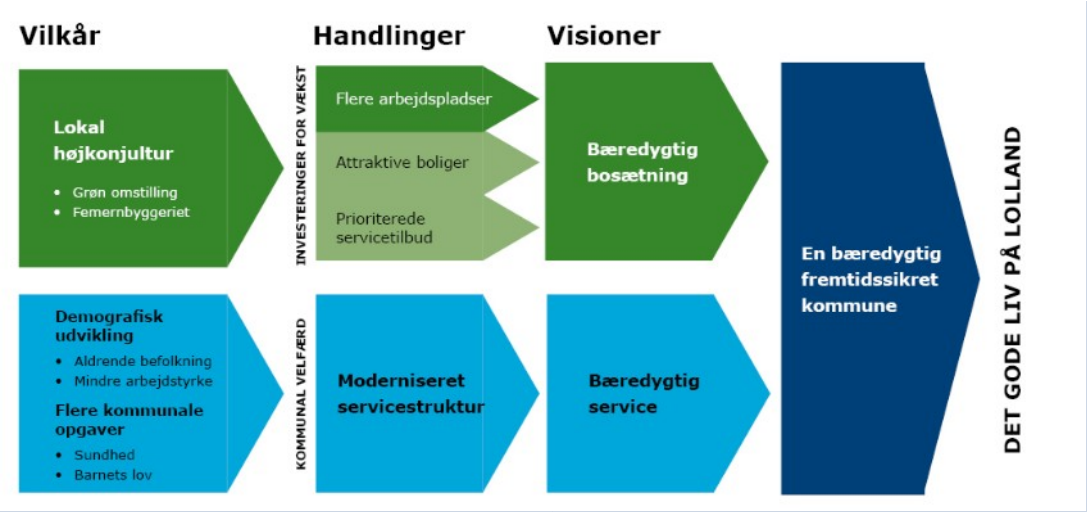
- Investeringer for vækst, der handler om investeringer, erhvervsudvikling og boligudvikling.
- Kommunal velfærd der vedrører den kommunale service og dens tilpasning til fremtidens efterspørgsel og muligheder.

De to spor afspejler udvikling og tilpasning som to samtidige bevægelser i Lolland Kommunes langsigtede udvikling. Sporene skal hjælpe os med at fastholde en nødvendig tilpasning til en udfordret demografisk og socioøkonomisk virkelighed, samtidig med at der rettidigt investeres i det, der skal til for at skabe langsigtet udvikling og vækst.

Fire overordnede principper hjælper i det daglige med at fastholde det dobbelte perspektiv:

1. Overordnet planlægning har som udgangspunkt et 10-årigt perspektiv
2. Indsatser, der styrker kommunens strukturelle vilkår, opprioriteres
3. Servicestrukturen tilpasses befolkningsudvikling og bosætningsmønstre
4. Kommunens service skal styrke borgernes selvhjulpenhed og selvforsørgelse

Strategiens vision og hovedspor er illustreret i ***figur 1***.



Figur 1. De to hovedspor til Det gode liv på Lolland

Hovedstruktur og politik for arealanvendelsen

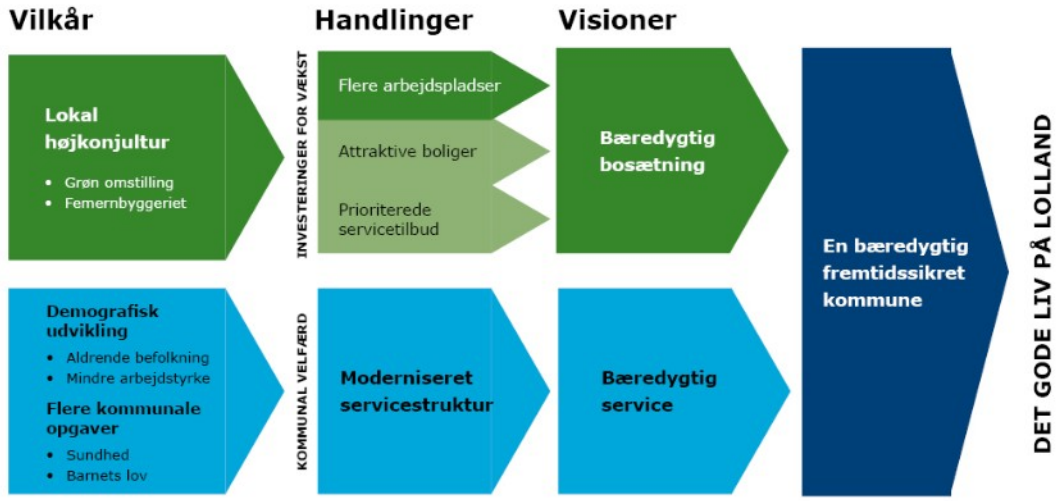
Lolland Kommune befinder sig i en paradoksal situation med fremgang og krise på samme tid.

På den ene side er kommunen på vej ind i en exceptionel erhvervsudvikling. Det skyldes ikke mindst effekterne af Femern-byggeriet og den midlertidige højkonjunktur, som byggeriet skaber. Det skyldes også, at der gennem en årrække er skabt gode forudsætninger for en lokal grøn erhvervsudvikling.

På den anden side har særligt de sidste årtiers urbanisering og centralisering bevirket en skæv befolkningsudvikling, der er blevet forstærket af skæve nationale flyttemønstre. Udviklingen har over en årrække udmøntet sig i en voldsomt trængt kommunal økonomi, der står i skærende kontrast til den buldrende økonomiske aktivitet i lokalsamfundet. Resultatet er bl.a. et stort antal tomme boliger og funktionstømte bygninger i det meste af geografien og en kommunal bygningsmasse, der bærer præg af mange års efterslæb på vedligeholdelse.

Lolland Kommunes svar på den paradoksale situation er Plan- og udviklingsstrategien 2023-2033 med en langsigtet vision om at omsætte de gunstige vilkår i tiden til vækst i form af varige arbejdspladser og bæredygtig bosætning til gavn for kommunens velfærd og udvikling.

Plan- og udviklingsstrategien går ad to spor (PDF). Vækstsporet handler om de investeringer i erhvervs- og boligudvikling, der skal skubbe Lolland i en positiv udviklingsretning, mens velfærdssporet vedrører den kommunale service og dens tilpasning til fremtidens efterspørgsel og muligheder jf. ***figur 1***.

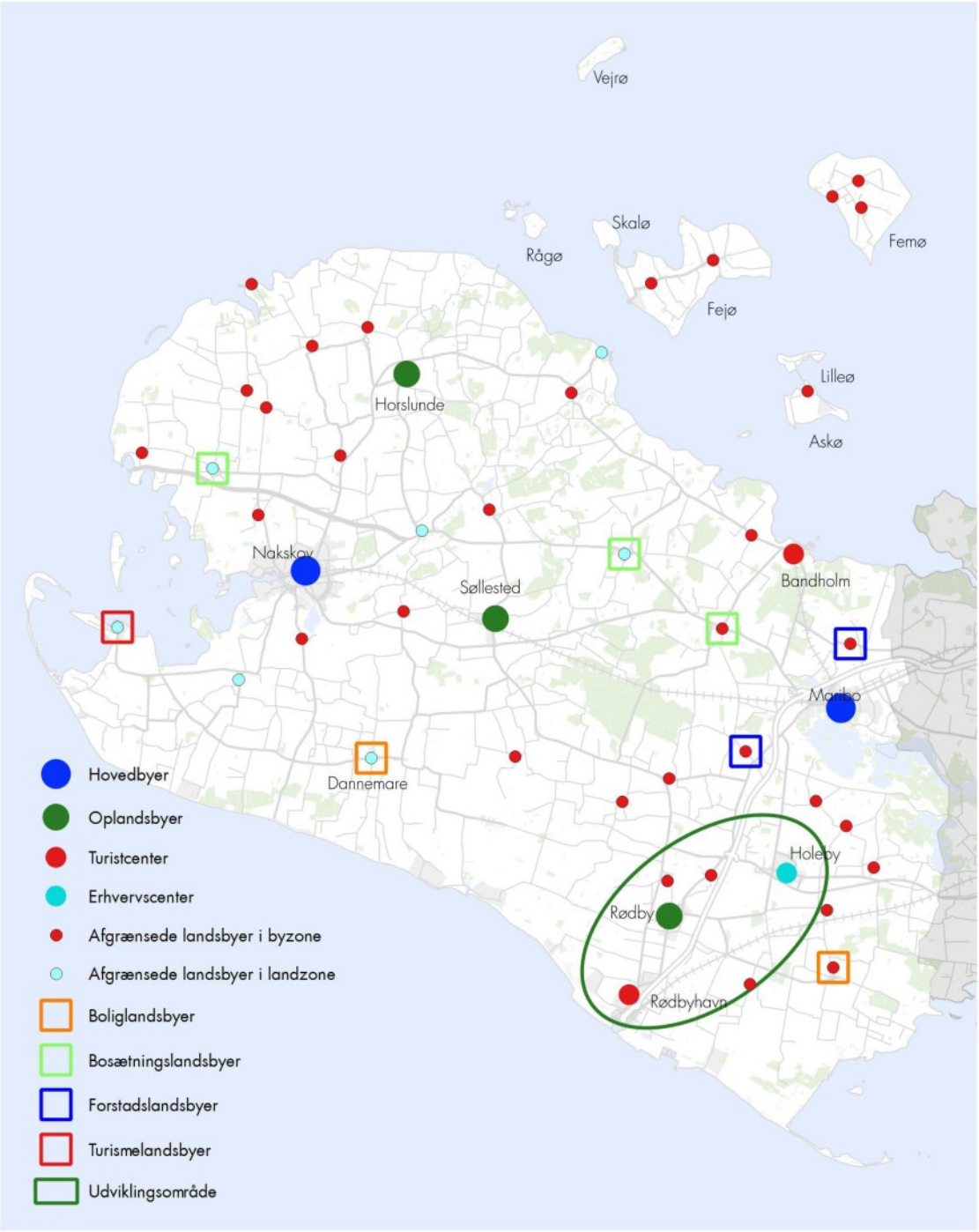


Figur 1. De to hovedspor til Det gode liv på Lolland

Udmøntningen af Plan- og udviklingsstrategien er allerede sat i gang med otte politisk vedtagne fyrtårnsprojekter, hvoraf de fem retter sig mod vækstsporet, der er særligt relevant i kommuneplanssammenhæng og har haft indflydelse på ændringer i den fysiske planlægning og arealanvendelse.

Vækstsporet angiver de store temaer for de kommende års fysiske udvikling på Lolland:

- Turismeudvikling med Sydkysten som hovedfokus
- Grøn erhvervsudvikling
- Langsigtet forvaltning af arealerne i tilknytning til udviklingszonen omkring Femern og den bevarede elementfabrik
- Boligudvikling og stærkere hovedbyer



Kort 1. Det overordnede og underordnede bymønster

Det vedtagne overordnede bymønster fra Kommuneplan 2017-2029 jf. ***kort 1***, er fortsat et stærkt strategisk redskab til at prioritere de kommunale investeringer – uanset om det gælder erhvervs-, by-, bolig eller serviceudvikling. Det er et klart redskab til andre investorer om, hvor der foretages kommunale investeringer.

Kommuneplanen skal fortsat understøtte, at der er et positivt samspil mellem de mange statslige, private og kommunale investeringer, som de gunstige vilkår i tiden kaster af sig.

Turismeudvikling med Sydkysten som hovedfokus

Kystturismen i Danmark og på Lolland-Falster er i markant vækst og turismen skaber flere jobs og mere indtjening på Lolland-Falster end andre steder i landet. Det betyder, at turismen rummer et særligt potentiale for vækst i Lolland Kommune.

Særligt den lollandske sydkyst rummer et enormt uudnyttet potentiale for turisme. Kombinationen af sydvendt kyst, uudnyttede arealer til ny overnatningskapacitet og det helt unikke potentiale i det nye forland, der skyder frem vest for Rødbyhavn i forbindelse med byggeriet af Femern, giver nye muligheder for at udvikle en turistdestination med oplevelser og tilbud af høj kvalitet.

Kommunen understøtter dette potentiale for udvikling i turismerelaterede arbejdspladser med ny planlægning for en udvidet men bæredygtig kyst og naturturisme. Der er i denne kommuneplan skabt rammer for en udvidet overnatningskapacitet, placering af nye større attraktioner og muligheder for nye besøgscentre, der kan styrke formidlingen af Lollands mange stedsbunde kvaliteter, oplevelsesmuligheder og fortællinger.

Kommunen lægger i de kommende år en særlig indsats i det videre arbejde med projektet for Lollands Sydkyst med baggrund i den strategisk-fysisk udviklingsplan (Sydkystplanen), der fokuserer særligt på området Rødbyhavn-Hummingen. Der er såvel statslige, kommunale og private investering på vej i området. Med Femernprojektet etableres ny natur og ny strandpark, kommunen har lavet områdeløft i Rødbyhavn, og der er flere private investorer, der er i gang med planlægningen af nye typer af overnatningsfaciliteter.

Grøn erhvervsudvikling

Med Klimaloven og dens ambitiøse mål for Danmark om 70 % CO_2-reduktion i 2030 er grøn omstilling for alvor kommet på den nationale dagsorden.

Lolland Kommune kan og vil bidrage til den globale og nationale klima- og energidagsorden, men ikke som passiv leverandør af grøn energi til byerne. For Lolland er grøn omstilling først og fremmest en vækststrategi og et afgørende redskab til at opnå en bæredygtig kommune, hvor det gode liv kan leves også på lang sigt.

Ambitionen er et helt nyt erhvervsliv på Lolland, hvor grøn strøm, der produceres lokalt også bruges lokalt til at drive en symbiose af energitunge og energiproducerende virksomheder med det til fælles, at de går foran i den grønne omstilling og skaber lokale arbejdspladser.

Med mangeårige investeringer i udviklingen af Nakskov Havn, udbygning af en VE-produktion, der i dag er mange gange større end kommunens eget behov, samt den kommende gasledning fra Sjælland over Nykøbing F. til Nakskov er Lolland Kommune godt rustet til at realisere den ambition.

Udviklingsområdet omkring Femernbyggeriet og elementfabrikken

Udviklingsområdet ved den kommende Femern Bælt-forbindelse er ved at udvikle sig til en 3. byzone på lige fod med de to hovedbyer Maribo og Nakskov. Der forventes en intens udvikling af i første omgang midlertidige anlæg, men på sigt også en varig tilvækst i såvel bosætning, erhverv og turisme.

I førsteomgang rummer arealerne i udviklingsområdet omkring Femernbyggeriet et massivt potentiale for erhvervsudvikling. Den bevarede elementfabrik i Rødbyhavn kan blive områdets største arbejdsplads og den tilhørende arbejdshavn bliver i de kommende år en af landets største. De gunstige forhold afføder allerede stor interesse fra virksomheder om at bruge havnens arealer eller de baglandsarealer, der ligger længere inde i landet.

Hertil kommer områdets særlige potentialer for CO_2-lagring, den nye afkørsel 50 ved Rødby trækker interesse, ligesom Maribo Erhvervspark rummer et potentiale i form af mulighederne for bynære virksomhedsplaceringer tæt på Femern.

Kommunen understøtter dette potentiale for udvikling i industrielle arbejdspladser med ny planlægning for erhvervsarealer ved Rødbyhavn og Rødby, samtidig med vi fastholder arealer ved Maribo og Nakskov.

Attraktive boliger og styrkede hovedbyer

Lolland Kommune har arbejdet med boligudvikling som en vej til at påvirke befolkningssammensætningen i mange år.

Lolland Kommune er fortsat udfordret et stort overskud af boliger i kommunen. Hertil kommer en generel udfordring med uhensigtsmæssigt placerede og utidssvarende boliger. I kølvandet på de sidste års landsdækkende boligboom og den lokale højkonjunktur, som aktiviteterne omkring Femern skaber, har kommunen imidlertid oplevet en stigende efterspørgsel på boliger og en stigende investorinteresse på boligområdet.

I lyset af denne udvikling er det primære fokus på at fjerne utidssvarende overskudsboliger med henblik på at dæmme op for en uhensigtsmæssig tilflytning, blevet suppleret med en stigende opmærksomhed på boligudvikling som et redskab til tiltrækning af arbejdskraft.

Attraktive boliger handler også om de omgivelser boligerne er placeret i. Lolland Kommune har i en årrække prioriteret den fysiske udvikling i hovedbyerne. I Nakskov bl.a. i kraft af initiativet Nakskov 2030, hvor kommunen med støtte fra Realdania og A.P. Møller fonden iværksætter projekter, der skal løfte bymidten, havnen og den bynære rekreation ved Hestehoved med et styrket turismeerhverv som løftestang.

Boligpolitik 2021 er sammen med denne kommuneplan den strategiske ramme for det videre arbejde med et løft af boligudbuddet i kommunen.

Politikker for arealanvendelsen

Politikkerne for arealanvendelsen sætter rammen for kommuneplanens retningslinjer og rammer og dermed kommunens fysiske udvikling, og understøtter de øvrige politikker og strategier, der findes for Lolland Kommune.

Politikkerne deles op i:

- Hovedpolitikker
- Understøttende politikker

Hovedstrukturkort

Hovedstrukturkort er sammentegning af retningslinjerne for et tema. Til denne Kommuneplan er der udarbejdet 2 kort.

Hovedstrukturkort 1: Byområder, Sommerhuse mm.

Hovedstrukturkort 2: Turisme og Friluftsliv

Du kan se Hovedstrukturkortene som PDF her (PDF).

Hovedpolitikker

Hovedpolitikkerne udgøres af Politik for udvikling og service, Boligpolitik, Erhvervspolitik, Politik for detailhandel og Politik for turisme og friluftsliv.

Med hovedpolitikkerne understøttes fokusområdet ”Investeringer for vækst” i Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033.

Hovedpolitikkerne, er styrende for hvor kommuneplanen prioriterer at udlægger arealer til udvikling i kommunen, og er baggrunden for det overordnede bymønster, detailhandelsstruktur og turismens hovedstruktur mv.

Politik for udvikling og service

Lolland Kommune ønsker, at statslige, kommunale og private investeringer understøtter hinanden, når der udvikles erhverv, boliger, turisme og infrastruktur i kommunen. En koordinering af investeringer skal sikre, at der skabes en merværdi for Lolland Kommune som helhed til gavn for borgere, erhvervsliv og turister.

Kommunen vil understøtte denne udvikling ved at skabe bedre rammer for udvikling og ved at investere i at gøre byer, landsbyer, boliger og det åbne land mere attraktive. Eksempelvis ved at kunne tilbyde attraktive erhvervs- og boligområder, forbedring af infrastrukturen, byforskønnelse, by- og områdefornyelse, nedrivning- og renovering af boliger, etablering af nye rekreative oplevelsesmuligheder, samt et balanceret hensyn til kulturarven.

Bosætning er et vigtigt indsatsområde, og kommunen ser et stort potentiale for bosætning i de mange nye arbejdspladser, som den igangværende positive erhvervsudvikling forventes at afstedkomme.

Arbejdspladser alene skaber dog ikke nødvendigvis bosætning. Folk skal også have lyst til at slå sig ned hos os - og ikke f.eks. i nabokommunen. Her har kommunen en række styrker i de lange smukke kyststrækninger, en mangfoldig natur, en rig kulturarv, et godt udbud af boliger i byerne og på landet samt attraktive boliger til rimelige priser.

Kommunen har i mange år været udfordret på bosætningsområdet. Der er derfor generelt et overskud af boliger i kommunen, men særligt i landdistrikterne på grund af den lokale urbanisering.

Lolland Kommune arbejder løbende på at få tilpasset udbuddet af boliger til befolkningsgrundlaget for at forhindre, at boligpriserne presses så langt ned, at nødvendig renovering og vedligehold ikke kan finansieres, og at boligspekulanter opkøber husene. Indsatsen for at tilpasse udbuddet af boliger betyder, at ældre utidssvarende boliger nedrives, hvilket er med til at forskønne kommunen.

Udviklingen af byerne skal ske i en balance byerne imellem for at styrke en bæredygtig udvikling på Lolland som helhed. Derfor vil Lolland Kommune fremme et bymønster, hvor der tages hensyn til de forskellige byers særlige potentialer for at udvikle gode bosætnings- og beskæftigelsesmuligheder.

Lolland Kommune vil styrke en prioritering af indsatserne i landsbyerne på baggrund af den strategiske landsbyplanlægning.

Udviklingen skal ske i et godt samspil med borgere, foreninger, erhvervsliv og øvrige interessenter, og kommunen vil bakke op om lokale initiativer i alle dele af kommunen. Men bymønstret er styrende for, hvor kommunen aktivt investerer og selv tager initiativ til at sikre udvikling af attraktive bebyggede miljøer i fremtiden.

I en kommune som Lolland, er det langt hen ad vejen en meget trængt kommunal økonomi og kommunale faciliteter, der mange steder nærmer sig en udløbsdato, der afgør, hvordan den borgernære service er og skal være. Det hæmmer mulighederne for at levere og udvikle den kommunale velfærd, som borgerne efterspørger, og kommunen ønsker at levere, men det ændrer ikke ved kommunens grundlæggende ambition om at bruge de midler, der trods alt er til rådighed for kommunal velfærd, bedst muligt.

Der er dog ingen tvivl om, at det bliver markant vanskeligere i de kommende år, både i lyset af den generelle demografiske udvikling med flere ældre og færre erhvervsaktive samt udsigten til flere kommunale opgaver bl.a. på sundhedsområdet. Derfor vil en løbende og konsekvent tilpasning af serviceudbuddet fortsat være en væsentlig indsats i Lolland Kommunes langsigtede udviklingsarbejde.

I årene der kommer, vil en tilpasningsindsats dog ikke kunne stå alene. Hvis Lolland Kommune skal kunne opretholde et tidssvarende og tilstrækkelig servicetilbud til borgerne, kræver det en mere gennemgribende omstilling af den kommunale velfærd.

Derfor er der sat gang i en modernisering af servicestrukturen, hvor der skal findes løsninger på, hvordan der kan og skal leveres service i fremtiden. Indsatsen tager udgangspunkt i princippet om, at kommunens service skal styrke borgernes selvhjulpenhed og selvforsørgelse.

Indsatsen går på tværs af alle kommunens driftsområder og arbejder med tilpasning af bygningsmassen, servicestruktur, servicedesign og serviceniveauer.

Målet er at fastholde et tidssvarende og tilstrækkeligt serviceudbud til de borgere, der har mest brug for støtte, og bruge færre midler på overflødige kvadratmeter. På sigt er det målet at reducere den samlede efterspørgsel på service i en befolkning med ændrede forventninger til kommunen og ændrede kompetencer, f.eks. på det digitale område.

Det er ikke kun de kommunale servicetilbud, der har betydning for borgerne. Også de regionale og statslige servicetilbud som sygehuse, sundhedscentre, gymnasier, universiteter mv. har betydning for bosætning og erhvervsudvikling.

Lolland Kommune vil arbejde på at fastholde og udvikle de eksisterende servicetilbud fra region og stat særligt i forhold til uddannelsesområdet.

Læs mål og retningslinjer for udvikling og service i kapitel 1. Udvikling og service.

Boligpolitik

Lolland Kommunes vision er at sikre gode og sunde boliger i bæredygtige boligområder.

Lolland Kommune har den boligpolitiske vision, at udviklingen af boligmassen skal ske på en socialt, miljømæssigt, geografisk og økonomisk hensigtsmæssig måde. Kommunen arbejder for at sikre gode og sunde boliger og for at skabe sammenhæng mellem byer og lokalområder, så de er robuste.

Der er et stort behov for både ejerlejligheder og lejeboliger, og derfor er der fokus på at tiltrække en bred vifte af investorer. Lolland Kommune ønsker at opføre de rigtige boliger på de rigtige steder – både for at imødekomme det eksisterende behov og fremme fremtidig vækst. Samtidig er det nødvendigt at nedrive nogle ældre lejligheder for at sikre høj kvalitet i boligmassen.

Boligpolitikken handler ikke kun om at prioritere bestemte byområder, boformer og målgrupper, men også om at forebygge udsatte boligområder og fremme sammenhængskraft og fællesskab. Med den positive erhvervsudvikling i kommunen er det vigtigt at kunne tilbyde attraktive boliger til både arbejdere og funktionærer.

I boligpolitik 2021 er der følgende 4 vedtagne indsatsområder (lolland.dk):

1. Styrkelse af boligkvaliteter og fremme af nye boformer
   Når der udvikles nye boliger og byområder er der i Lolland Kommune fokus på at sikre en høj arkitektonisk kvalitet og bæredygtighed i byggeriet. Gennem en styrket dialog med borgere og investorer er det desuden målet at fremme en variation i udbuddet af bo- og fælleskabsformer. Der arbejdes desuden fortsat for at sikre social sammenhængskræft gennem socialt blandede byområder med forskellige ejerformer, boligstørrelser og -typer.
2. Bevaring, udvikling og nedregulering
   Lolland Kommune rummer store stedbundne potentialer og kulturhistoriske bevaringsværdier i bygninger og bymiljøer. Disse skal der værnes om, både når der bygges nyt, renoveres, ombygges og nedrives i byer og landsbymiljøer.
3. By, land og blandede boligområder
   Lolland Kommune vil dyrke og styrke de stedsbundne identiteter og kvaliteter, så byer og landsbyer supplerer hinanden. Befolkningen skrumper og der er behov for at klumpe sig sammen for at sikre en bæredygtig fremtidig udvikling på Lolland. Det udpegede bymønster er det strategiske grundlag for denne befolkningsfortætning. Samtidig ønskes der fremadrettet at sikre blandede boligområder og en løbende byomdannelse der sikrer stærke bysamfund særligt i hovedbyerne.
4. Bosætning, fastholdelse og social bæredygtighed
   På Lolland er det centralt både at arbejde for at tiltrække nye borgere og samtidig hindre social trafik. Det handler om, at der er attraktive boliger for alle samfundslag, så der skabes et bæredygtigt socialt mix af indbyggere. Til det gøres brug af en række værktøjer; fremme flexboligindsatsen, boligsociale indsatser og fleksibel udlejning i den almene sektor, forebyggelse af dårlige private udlejningsboliger, mm.

Indsatsen for at realisere boligpolitikken vil på kort sigt have særligt fokus på etablering af flere lejligheder af god kvalitet i bymidterne, for der igennem at styrke bylivet og omdannelsen af tidligere erhvervs- og butiksejendomme til ny anvendelse. Derudover vil indsatsen være fokuseret på opførelse af moderne ældrevenlige boliger i ét plan, for der igennem at få frigjort større attraktive énfamilieshuse til boligmarkedet for børnefamilier.

Læs mål og retningslinjer for boligudvikling i kapitel 2. Boliger.

Erhvervspolitik

Øget vækst og beskæftigelse øger velfærden og styrker de kommunale budgetter. Derfor står erhvervspolitikken helt centralt i Lolland Kommunes indsats for at gøre Lolland til et samfund i lokal balance. I årene frem bliver det helt afgørende at skabe gode rammebetingelser for erhvervslivet, og at kunne tiltrække og fastholde virksomheder, der vil Lolland og som bygger på vores erhvervsmæssige styrker.

Lolland Kommune er godt på vej ind i en exceptionel erhvervsudvikling. Femernbyggeriet er for alvor gået ind i anlægsfasen. Over de kommende ca. 5 år afvikles anlægsarbejder for ca. 40 mia. kr. Byggeriet giver ikke bare aktivitet, under selve anlægget, men skaber også gode muligheder for nye arbejdspladser, når forbindelsen står klar og det tyske marked rykker tættere på. Det gælder i særdeleshed i forlængelse af regeringens beslutning om at bevare elementfabrikken i Rødbyhavn.

Femernbyggeriet har også givet et styrket afsæt for turismeudvikling på Lollands sydkyst, jf. 5. Turisme og friluftsliv.

Samtidig er der, bl.a. i forlængelse af klimaloven med dens ambitiøse mål om en national 70 % CO_2-reduktion i 2030, sat turbo på den grønne omstilling, der understøttes af kommunens Klima- og energiplan (lolland.dk). Det har skabt en øget national og global efterspørgsel efter grønne energiløsninger, der taler direkte ind i kommunens styrkeposition indenfor grøn energiproduktion, og store bagarealer til havnene.

Det giver medvind for erhvervsudvikling på Lolland, og den positive udvikling er allerede i gang. Lolland Kommune har de seneste år oplevet en massiv interesse for etablering af nye virksomheder i kommunen. Interessen retter sig bl.a. mod Stensø-området ved Nakskov Havn og mod Rødbyhavn for forskellige virksomheder i den grønne energi-værdikæde samt mod Maribo og Rødby for virksomheder, der ser en fordel i en bynær placering tæt på Femernforbindelsen og motorvej.

Lolland Kommune arbejder sammen med Business Lolland-Falster om at få sat de nye virksomheder sammen, og dermed facilitere en sektorkobling sammen med Lolland Forsyning, hvor virksomhederne understøtter hinanden og aftager hinandens produkter, overskudsproduktion, affald mv., og sikre stærke virksomhedsklynger.

Med erhvervspolitikken ønsker Lolland Kommune:

- at fastholde de positive effekter af Femernbyggeriet til varig lokal vækst og arbejdspladser, når forbindelsen står færdig.
- at omsætte Lollands styrkeposition inden for grøn energiproduktion til lokal vækst og arbejdspladser.
- at skabe de bedst mulige rammebetingelser for produktionsvirksomheder og landbrug, der traditionelt set er vigtige erhverv i området med mange lokale arbejdspladser.

I forlængelse af de seneste års erhvervsudvikling vil Lolland Kommune satse på en fremadrettet erhvervsudvikling i hovedbyerne Nakskov og Maribo. Derudover satses der også på udviklingsområdet, hvor den nye arbejdshavn i Rødbyhavn og elementfabrikkens bevarelse skaber nye muligheder.

Den store erhvervsaktivitet fordrer desuden en hurtig og effektiv sagsbehandling, når virksomheder henvender sig med henblik på en placering i kommunen eller for at få løst et problem. Kommunen ønsker at styrke dialogen med det lokale erhvervsliv i samarbejde med Business Lolland-Falster. I den dialog skal virksomhedernes behov være i centrum, og samarbejdet skal være præget af en grundlæggende tro på, at alle projekter kan lade sig gøre.

Den generelle erhvervsudvikling varetages i en erhvervsfremmeindsats i samarbejde med Guldborgsund Kommune. Lolland Kommune samarbejder desuden regionalt på begge sider af Femern Bælt og Storebælt og er opsøgende på strategiske partnerskaber indenfor vores styrkepositioner – f.eks. samarbejder, der understøtter kommunens satsning på grøn erhvervsudvikling.

Femern Bælt-forbindelsen og infrastruktur

Lolland Kommune vil udnytte etableringen af den faste forbindelse over Femern Bælt til at skabe nye erhvervsmuligheder for både eksisterende og nye virksomheder.

Kommunen er en del af Øresundsregionen. Med Femern Bælt-forbindelsens forventede åbning i 2029 vil Lolland Kommune blive centrum i en ny Femern Region, med en strategisk placering mellem de to store metropoler Hamborg og København.
Nye virksomheder får dermed incitamentet til at slå sig ned på Lolland, hvor de har mulighed for at få en gunstig placering i forhold til den nye infrastruktur og fremtidens store markeder.

Etableringen af Femern Bælt-forbindelsen vil gøre kommunen mere attraktiv for logistikerhverv og transporttunge virksomheder. Lolland Kommune vil derfor sikre velplacerede motorvejsnære erhvervsområder, som f.eks. ved afkørsel 48 i Maribo og ved den nye afkørsel 50 ved Rødby.

Etableringen af Femern Bælt-forbindelsen vil desuden gøre kommunen mere attraktiv for turismeerhverv. Lolland Kommune vil sikre placeringsmuligheder for turistfaciliteter og styrke særligt Sydkysten med Rødbyhavn som centrum.

Kommunen vil desuden styrke infrastrukturen , jf. 6. Trafik og transport.

Grøn erhvervsudvikling

Energiproduktion betyder meget for Lollands økonomi. Den er med til at tiltrække nye investeringer, og produktionen giver betydelige indtægter - også til de lokale ejere. Samtidig producerer Lolland i dag mere vedvarende energi, end vi selv kan forbruge. Vi leverer den energi, der gør det muligt at tale om CO_2-neutrale byer. Det forhold giver Lolland nogle særlige muligheder, f.eks. i forhold til de mange virksomheder, der skal bruge store mængder grøn energi.

Lolland Kommune satser derfor på at tiltrække nye virksomheder med stort energibehov samt at understøtte de miljø- og energiteknologiske virksomheder i kommunen, særligt omkring Nakskov, Holeby og Rødbyhavn, hvor der er god adgang til energi. Virksomheder med stort energibehov er f.eks. glasindustri, datacentre, emballage- og kemivirksomheder, mv.

Med miljø- og energiteknologiske virksomheder menes virksomheder, som producerer og udvikler alternative energi- og miljøløsninger, f.eks. producenter af vedvarende energi, energilagringsfaciliteter, CO_2-lagring, producenter af energiprodukter herunder virksomheder der kan omsætte vedvarende energi til andre energiformer, der kan afsættes såvel lokalt som udenfor kommunen.

Lolland Kommune planlægger derfor for erhvervsområder, som primært er målrettet til den type virksomheder, så der kan opnås en synergieffekt mellem virksomhederne.

Produktions- og eksporterhverv

Industrien udgør fortsat en væsentlig del af Lolland Kommunes erhvervsliv. Kommunen skal fortsat være en produktionskommune, og vil bl.a. understøtte erhvervet ved at sikre, at der er en kompetent, faglært arbejdsstyrke.

I denne kommuneplan er udpeget produktionserhvervsområder for at gøre det klart, hvor kommunen ikke vil tillade omdannelse til andre formål end produktionserhverv af hensyn til produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder.

Landbrug og fødevarer

Landbruget er et centralt erhverv i Lolland Kommune, der sammen med det samlede fødevareerhverv har stor betydning for kommunen. Som primærerhverv leverer jordbruget en række produkter til fødevareerhvervet, men er også leverandører til energiforsyning, industrien mv.

Lolland Kommune vil arbejde for at styrke samarbejdet på tværs af landbrug, industri og forsyningsområdet og dermed styrke hele det lokale erhvervsliv. Kommunen vil bakke op om forskning og udvikling der sigter imod et miljøvenligt og økonomisk velfunderet landbrug, baseret på en bred vifte af afgrøder med høj værdi og kvalitet.

Læs mål og retningslinjer for erhvervsudviklingen i kapitel 3. Erhverv.

Politik for detailhandel

Detailhandlen er med til at skabe og fastholde liv i byerne. I dag er detailhandel mere end basale indkøb – det er en kombination af shopping, oplevelser og fornøjelser for hele familien, samt mulighed for at møde andre mennesker og vælge mellem forskellige butikker og spisesteder. Samtidig stiger nethandlen og skaber udfordringer for den traditionelle detailhandel og for oplevelsen af bylivet.

For at gøre det attraktivt at bo i Lolland Kommune, er det vigtigt at styrke og fastholde detailhandlen. Butikkerne bør samles i bymidterne og integreres med caféer og kulturelle tilbud, for at sikre en levende og attraktiv by. I Nakskov og Maribo ønsker kommunen at fastholde og koncentrere butikkerne i de velfungerende dele af handelsstrøgene. Den fortsatte detailhandelsudvikling i hovedbyerne Nakskov og Maribo skal desuden støttes inden for de historiske bykerner, tæt ved andre af byernes servicetilbud, banegårde og busstationer. Dette for at byerne kan fastholde deres positioner som attraktive handelsbyer i den sydlige del af Region Sjælland. Nye boliger indgår også som et væsentligt element i denne udvikling, for at styrke aktiviteten i bymidterne.

Med udviklings- og investeringsinitiativ ”Nakskov 2030” og en række nye initiativer i- og omkring bymidten i Maribo, er kommunen med til at facilitere og skabe rammerne. Dette skal styrke udviklingen af dynamiske bymiljøer, der kan tilpasse sig befolkningens behov og understøtte kultur-, handels- og erhvervslivet i de to bymidter.

Lolland Kommune er opmærksom på, at Maribo står i en svær situation omkring detailhandel, og der er behov for en indsats, der sikrer en entydig strategisk retning for udviklingen af byens detailhandel og servicetilbud i øvrigt.Kommunen arbejder på at udvide bymidten i Maribo ved det tidligere bryghus, for at skabe et dynamisk handelsmiljø, der både fastholder det eksisterende butiksliv og tiltrækker nye forretningskoncepter. Denne indsats er en del af en langsigtet strategi for at sikre en levende bymidte, hvor handel, boliger og rekreative områder kan trives side om side. Som et supplement til bymidten planlægges der desuden et aflastningsområde ved Nørresø, hvor større butikker, der ikke kan placeres i bymidten, kan etableres. Dette område vil ikke kun styrke det samlede handelsudbud, men også tiltrække butikker, der endnu ikke findes i Maribo, og forbedre indkøbsmulighederne for både lokale og besøgende.

Landdistrikterne skal støttes ved, at der fortsat skal være mulighed for etablering af mindre butikker i afgrænsede landsbyer og sommerhusområder.

Læs mål og retningslinjer for detailhandelsudviklingen i kapitel 4. Detailhandel.

Politik for turisme og friluftsliv

Turismen udgør et væsentligt erhverv i Lolland Kommune og turisters gode oplevelser her skal medvirke til yderligere at styrke Lolland-Falster.

Byrådet har udpeget "Lollands Sydkyst" som fyrtårn, som i særlig grad skal sætte retning for Lolland Kommunes udvikling. Fyrtårnet skal understøtte den turismeudvikling der skaber nye aktiviteter, flere arbejdspladser, mere bosætning og et større, positivt kendskab til Lolland. Derudover skal det være en udvikling der er bæredygtig og fremmer de kvaliteter, der tiltrækker danske og ikke mindst udenlandske gæster.

Det vestlige forland ved Rødbyhavn, der etableres med opgrav fra Femern Belt renden, er med dets areal og placering på Lollands Sydkyst det sted i Danmark og måske Europa, hvor potentialet for at udvikle kystturisme i international liga er størst. Med forlandets unikke udformning med naturstrand, lagune og soppestrand har Lolland en enestående mulighed for at understøtte den nationale turismestrategi.

For at understøtte turismeudviklingen har kommunen fået udarbejdet en strategisk- fysisk udviklingsplan for Lollands Sydkyst med støtte fra Realdania og Dansk Kyst- og Naturturisme (PDF). Udviklingsplanen rummer en række overordnede målsætninger for udviklingen af turismen ikke kun for det vestlige forland ved Rødbyhavn eller Lollands Sydkyst, men for hele Lolland Kommune.

Udviklingsplanen for Lollands Sydkyst understøtter de 6 principper for bæredygtig turisme i Regions Sjællands Udviklingsplan (PDF). Samtidig understøtter den visionen i den nationale turismestrategi "Turismen skal styrke dansk økonomi og det danske samfund gennem en miljømæssig, økonomisk og social bæredygtig vækst, der skaber værdi for borgere, turister og lokalsamfund" (PDF). Derudover er Udviklingsplanen for Lollands Sydkyst indskrevet under initiativ 2.2 "Bedre rammer for turismeudvikling i hele landet" med følgende tekst: ***Regeringen vil: stille sig positivt over for Lolland Kommunes ønske om et ambitiøst turismeprojekt på det strandareal vest for Rødbyhavn (Forlandet), som skabes med sand fra Femernbyggeriet, og som med tiltrækning af private investeringer potentielt kan rumme både naturrum og bebyggelse på et areal som er dobbelt så stort som Amager strandpark.***

Udviklingen af turismen og friluftslivets interesser skal gavne turisten, erhvervslivet og lokalsamfundet, men under hensyntagen til de eksisterende kvaliteter i omgivelserne.

Hovedprincipperne for lokalisering af turismerelaterede byggerier og anlæg fremgår af ***kort 5.1.*** Kommunen vil så vidt muligt prioritere en planlægning, der understøtter de udpegede hovedbyer, turistcentre, turistområder, naturparker og indsatsområdet.

Kommunen vil primært understøtte mulighederne for at forbedre de fysiske faciliteter i de udpegede områder, men vil herudover også understøtte overnatningsmuligheder, mindre ferie- og fritidsanlæg samt de stedbundne kvaliteter i resten af kommunen, under hensyn til landskab, natur, arkitektur og kulturarv og hvor det er foreneligt med den øvrige planlægning.

Kommunen vil sammen med Visit Lolland-Falster, filantropiske fonde, lokale foreninger, investorer, ejere, nabokommuner m.fl. arbejde på at brande Lolland-Falster.

Kommunen vil understøtte, at der skabes sammenhæng mellem attraktioner, friluftslivets interesser mv., herunder en forbedret adgang til fods, på cykel, til hest og/eller i bil og med offentlig transport.

Læs mål og retningslinjer for turisme og friluftsliv i Kapitel 5. Turisme og friluftsliv.

Understøttende politikker

De understøttende politikker udgøres af Trafik og transportpolitik, Kulturarvspolitik, Landskabspolitik, Naturpolitik, Vand og klimapolitik, samt Teknik, miljø og forsynings politik.

De Understøttende politikker, skal styrke og underbygge hovedpolitikkernes fokus "Investeringer for vækst" fra Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033, og samtidig sikre og bevare de kvaliteter og ressourcer der er i kommunen.

Trafik og transportpolitik

Igangsætning og etablering af Femern Bælt-forbindelsen har absolut førsteprioritet for Lolland Kommune, herunder en hurtig adgang til motorvej mod København og Hamborg samt etableringen af den dobbeltsporede elektrificerede jernbane fra Ringsted til den kommende Rødby station.

Lolland Kommune vil desuden styrke infrastrukturen i kommunen ved at arbejde for:

- En opgradering af rute 9 der skal understøtte de to hovedbyer Nakskov og Maribo og skabe et mere sammenhængende bymønster. Desuden skal rute 9 sammen med opgradering af Tårs Færgehavn binde Lolland tættere sammen med Langeland og Sydfyn.
- Styrkelse af de lokale erhvervshavne samt infrastrukturen til og fra havnene med henblik på at øge godsmængden, jf. Strategi og Masterplan 2050 Lolland Havne (PDF).
- Fastholdelsen af Tunnelhavn Rødbyhavn, skal styrke erhvervsudviklingen ved Rødbyhavn.
- Optimering af de trafikale forbindelser ved Rødby omkring den kommende afkørsel 50, så Rødby, afkørsel 50 og den nye togstation bindes tættere sammen. Ved den nye station skal der skabes et lokalt trafikknudepunkt ved, at der etableres nye lokalveje, busforbindelser, cykelstier m.m.
- Sikre mulighed for en vej til Nakskov Havn, fra Højrebyvej syd om Nakskov Indrefjord.
- Sikre mulighed for en Sydkystvej fra Rødbyhavn til Hummingen.
- Sikre Lollandsbanen som nerve mellem Maribo og Nakskov.
- Den offentlige transport skal optimeres og effektiviseres, så den prioriteres hvor der er flest passagerer.
- El-ladestationer koncentreres i byerne og ved de overordnede vejforbindelser.

Læs mål og retningslinjer for trafik og transport i Kapitel 6. Trafik og transport.

Kulturarvspolitik

De lollandske byer er præget af rige kulturmiljøer og bygningskultur med mange bevaringsværdige bygninger, som bidrager med en stærk historisk identitet til en række bymiljøer. Det fremtidige arbejde med byudvikling skal sigte mod at balancere hensynet til de særlige stedsspecifikke kvaliteter i de enkelte byområder med passende lydhørhed overfor investorers ønsker og behov i konkrete byudviklingsprojekter.

Den fysiske kulturarv, herunder de arkitektoniske og kulturmiljømæssige kvaliteter, er med til at gøre vores fælles historie konkret og giver en forståelse af identitet og tilhørsforhold. Væsentlige bevaringsværdier skal derfor sikres, så også nye generationer kan opleve egnens stedbundne kvaliteter og kulturhistoriske rødder.

Kulturarvens kvaliteter og oplevelsesværdi kan styrke udviklingen af turisme, bosætning, erhverv og handel. Dette kræver et fokus på respekt og forståelse for de kulturhistoriske elementer, strukturer og helheder.

Den lokale kulturarv skal gøres attraktiv og synlig for både borgere og besøgende, og prioriteres hvor den understøtter bosætning, turisme og erhvervsudvikling. Bygninger og anlæg af kulturhistorisk og kulturmiljømæssig værdi skal fremhæves i planlægningen.

Offentlighedens adgang til de kulturmiljømæssige, arkitektoniske og øvrige kulturhistoriske værdier og oplevelsesmuligheder skal sikres og forbedres.

Kommunen skal i forbindelse med planlægning og forvaltning tage hensyn til kulturarven. Kulturarven omfatter værdifulde kulturmiljøer, bevaringsværdige og fredede bygninger, kirker og kirkeomgivelser, fortidsminder, kulturarvsarealer og sten- og jorddiger samt deres sammenhæng med omgivelserne.

Lolland Kommunes kulturarv repræsenterer vigtig samfundshistorie fra alle tidsperioder fra stenalderen og til nutiden. Få steder i Danmark findes der så mange gravhøje, kirker, herregårde og landsbyer, der ligger så tæt. Både i de lollandske byer og i det åbne land, er der en righoldig kulturhistorie.

Læs mål og retningslinjer for kulturarven i kapitel 7. Kulturarv.

Landskabspolitik

Kommunen vil sikre de mest betydningsfulde, oplevelsesrige og sårbare landskaber. Det kan ske ved at friholde dem for byggeri, anlæg og ændringer, der ikke understøtter og styrker deres karaktertræk eller som forringer kvaliteterne. Robuste, karaktersvage landskaber i ringe tilstand kan til gengæld bære store bebyggelser, anlæg og ændrede arealanvendelser.

Landskabet er centralt for Lolland Kommunes identitet og borgernes tilhørsforhold. Landskabet er rammen om boliger og arbejdspladser og er udflugtsmål for mange mennesker. Herudover rummer det økonomiske potentialer, når det handler om at tiltrække nye turister, arbejdspladser og indbyggere.

Smukke og attraktive landskaber værdsættes af de fleste. Eksempelvis spiller attraktive landskaber med et rigt natur- og kulturarvsindhold en betydelig rolle som udflugts- og feriemål og som rum for sports- og fritidsinteresser i dagligdagen. Også oplevelsen af den tydelige forskel mellem land og by og nærheden til velbevarede landskaber har betydning for både større og mindre bysamfund.

Lollands landskab er helt overvejende et jordbrugslandskab, der udgør en vigtig ressource, når det handler om fødevareproduktion. Landskabet udgør også en ressource for bl.a. udnyttelse af vindenergi, solenergi og råstoffer.

Størstedelen af kommunen udgøres af de almindelige jordbrugslandskaber, mens de bevaringsværdige landskaber udgøres af værdifulde jordbrugslandskaber og større sammenhængende landskaber.

Afvejningen mellem benyttelse og beskyttelse er af central betydning, når kommunen skal tilgodese de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen. Her skal der lægges særlig vægt på at bevare værdifulde jordbrugslandskaber og større sammenhængende landskaber.

Landskabet er på flere måder under forandring. Den største landskabelige udfordring i planperioden er Femern Bælt-forbindelsen. Landbruget undergår store strukturelle forandringer i disse år og går mod færre, men større og mere specialiserede bedrifter, hvilket ofte betyder større landbrugsbygninger og fjernelse af karaktertræk som levende hegn og markskel. Affolkningen af landdistrikterne betyder dels mange forfaldne bygninger, dels færre og mere spredtliggende bebyggelser, som følge af nedrivning. Placering af vindmøller, solceller, vejanlæg og andre tekniske anlæg er med til at ændre landskabet, ligesom klimaforandringernes påvirkning af lavtliggende landskaber samt råstofgravning er det.

Kommuneplanens udpegninger og retningslinjer for landskabet skal hjælpe med at finde plads til forandringer, der kan understøtte bosætning, turisme og erhvervsudvikling – såvel udvikling som afvikling. Det skal afhjælpe og prioritere forskellige interesser i udnyttelsen af landskabet og de deraf følgende udfordringer.

Læs mål og retningslinjer for landskabet i kapitel 8. Landskab.

Naturpolitik

Naturen har stor værdi for borgere, turister og erhverv. Naturen bruges rekreativt, til at koble af, få fred og ro, herlighedsoplevelser, sociale aktiviteter, mv. og bruges i stigende omfang til fysisk aktivitet der understøtter folkesundheden. Adgangen til natur har stor betydning for hvor folk bosætter sig uden for de store byer.

Kommunen vil prioritere at understøtte naturen hvor den:

- Skaber oplevelser for borgere og besøgende.
- Understøtter vækst og udvikling.
- Forbedre biodiversiteten.

Lolland Kommune kan ikke vende udviklingen alene, og vil samarbejde med lodsejere, fonde, virksomheder, Naturstyrelsen, mv. om at modvirke tilbagegangen i naturindhold og vil prioritere at skabe større sammenhængende naturområder, der kan understøtte udpegningerne i Grønt Danmarkskort.

Med kommunens begrænsede ressourcer betyder det, at almindelig naturgenopretning uden sammenhæng til Grønt Danmarkskort og hvor der ikke er særlige ansvarsarter og bilag IV-arter, ikke prioriteres.

I flere årtier er der sket et stort tab af naturindholdet i store dele af det åbne land i kommunen. Mange arter af dyr og planter er gået stærkt tilbage og nogle er i fare for at forsvinde.

Lolland Kommunes nuværende naturpolitik indeholder mål og anbefalinger for skovene, landbrugsjorden, kommunale arealer, vejrabatter, parcelhushaver, digerne, kysterne, naturen og sundhedsfremme (Naturpolitik).

Det forventes, at kommunens naturpolitik fra 2011 revideres i samarbejde med Grønt Råd, da der ønskes en almindelig opdatering med nyeste viden, og der ønskes mere fokus på f.eks. biodiversitet og bevarelse af ældre solitære træer.

Læs mål og retningslinjer for natur og grønt danmarkskort i Kapitel 9. Natur og Grønt Danmarkskort.

Vand og klimatilpasningspolitik

Vand

Vand er en knap og sårbar ressource i Lolland Kommune. Kommunen vil derfor aktivt arbejde for at sikre en bæredygtig balance mellem benyttelse og beskyttelse af kommunens vandressourcer.

Desuden vil kommunen aktivt arbejde for at sikre, at der også i fremtiden vil være rent og tilstrækkeligt drikkevand. Dette gøres ved at sikre de sparsomme grundvandsressourcer mod forurening og ved at begrænse overudnyttelse af ressourcen.

Kommunen vil desuden arbejde for separering af regnvand fra spildevand, så regnvand ikke unødigt ledes til spildevandsrenseanlæggene, hvilket sparer på anlæggenes kapacitet og derved undgår rensning af rent regnvand.

Kommunen vil desuden arbejde for at sikre, at målsatte vandløb, søer, og kystvande opnår en god økologisk tilstand, så de fremover dels opnår en højere miljøkvalitet med et varieret plante- og dyreliv, og dels opnår en højere naturlig rekreativ værdi.

Ud over vandområdeplanernes målsatte vandløb og søer, vil kommunen i sin forvaltning også tage hensyn til de generelle naturværdier, der er knyttet til de mange øvrige vandløb som grønne korridorer i landskabet. Kommunen er positiv over for frilægning af rørlagte vandløb og nye rørlægninger ønskes generelt ikke.

Klimatilpasning

Klimatilpasning er i kommuneplanen både tænkt som forebyggelse og afhjælpning af oversvømmelse, der er den mest iøjnefaldende konsekvens af klimaforandringerne på Lolland.

Indsatser, der forhindrer oversvømmelse, vil være mest optimale. Hvis det ikke kan lade sig gøre, enten af tekniske eller af økonomiske grunde, vil indsatser, som mindsker omfanget af oversvømmelse blive nødvendige.

Endelig kan det blive nødvendigt at se på tiltag, som kan gøre det lettere/billigere at rydde op efter hændelsen.

Lavbundsarealer er ofte væsentlige naturområder, som så vidt muligt skal friholdes for anlæg. De kan indgå i klimatilpasning, bl.a. som potentielle vådområder til vandmagasinering under store nedbørssituationer og til begrænsning af CO_2-frigivelse fra kulstofrige lavbundsjorder. Ca. 1/3 af Lolland Kommune er udpeget som lavbundsareal.

De potentielle vådområder skal friholdes for anlæg mv. for at kunne genoprettes som vådområder, som er et virkemiddel i vandplanerne, til opnåelse af de fastsatte mål for vandområderne jf. miljømålsloven.

Læs mål og retningslinjer for vand og klimatilpasning i kapitel 10. Vand.

Teknik, miljø og forsynings politik

En udbygning af samfundets infrastruktur med tekniske anlæg skal ske under hensyn til landskabet, de kulturhistoriske værdier, folkesundheden og miljøgener - visuelt, forureningsmæssigt og støjmæssigt.

Lolland Kommune har valgt at satse offensivt på vedvarende energi (VE) og grøn teknologi. Det skal sikre en bæredygtig udvikling, hvor benyttelse og beskyttelse af naturen, landskabet, ressourcerne og miljøet skal afvejes nøje.

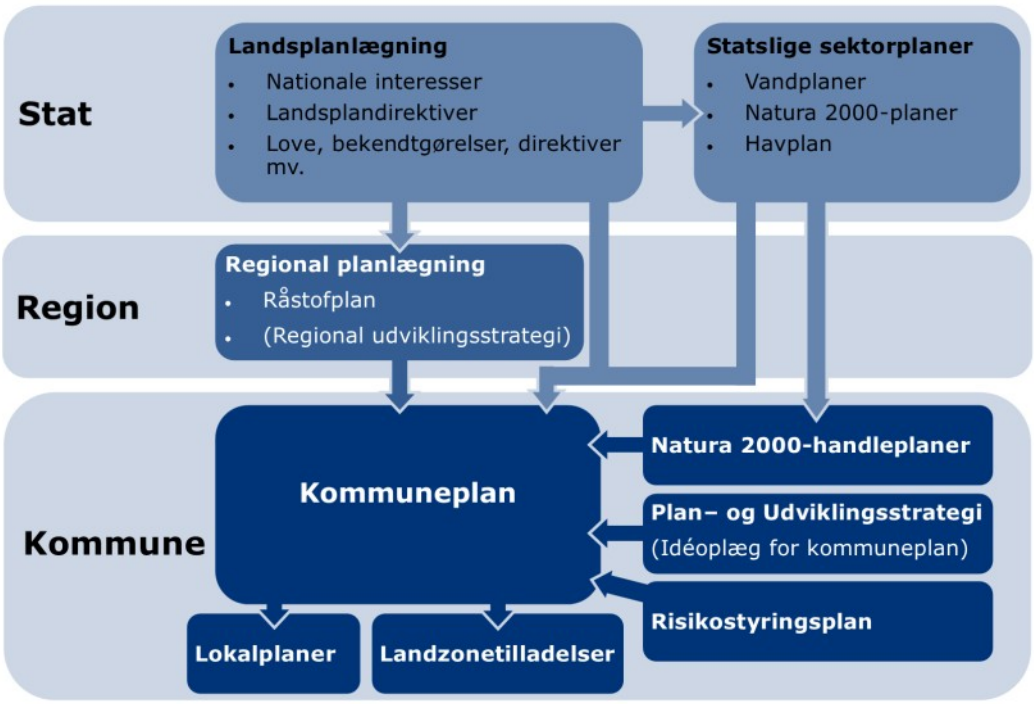
Den grønne omstilling på Lolland omfatter konkret udviklingen af yderligere anlæg til vedvarende energi - sol, vind og biomasse.

Lolland Kommune satser på placering af energiproducerende anlæg, så der kan opnås den størst mulige synergi mellem energiproduktion, energilagring, omsætning af vedvarende energi til andre energiformer samt placering af energikrævende erhverv. Lolland Kommune har et mål om at være CO_2 neutral i 2050.

Delmålene for bl.a. energisektoren kan læses i Klima- og energiplan 2020-2050 (PDF).

Læs mål og retningslinjer for udviklingen inden for teknik, miljø og forsyning kulturarven i kapitel 11. Teknik, miljø og forsyning.

Forhold til anden planlægning



Figur 1. Planhierarki - Rollefordelingen mellem staten, region og kommune

Her præsenteres de overordnede statslige, regionale og lokale forudsætninger, som udarbejdelsen af kommuneplanen er underlagt.

Lolland Kommune har ansvaret for at planlægge for byerne og for det åbne land inden for de overordnede retningslinjer og strategier, som staten og Region Sjælland udstikker.

Kommuneplanen udgør det nødvendige bindeled mellem på den ene side landsplanlægningen og Region Sjællands ønsker for regional udvikling og på den anden side de bestemmelser om anvendelse mv. af den enkelte ejendom, der fastlægges i lokalplaner og ved enkeltafgørelser efter bl.a. plan-, natur- miljø-, bygge- og vejlovgivningen.

Kommuneplanen udarbejdes efter reglerne i planloven (retsinformation.dk).

Fakta - Planlovens formål

Ifølge planlovens formålsparagraf, skal loven sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirker til at værne om landets natur og miljø og skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet. På den måde kan samfundsudviklingen ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand.

Figur 2. Planlovens formålsbestemmelse

Loven skal særligt sikre:

- at der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte kommuner og lokalsamfund,
- at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,
- at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst,
- at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi,
- at biodiversiteten understøttes, og at forurening af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges,
- at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet, og
- at alsidighed i boligsammensætningen fremmes gennem mulighed for planlægning for almene boliger i byerne.

Statslig planlægning

Staten fastlægger de overordnede rammer for planlægningen. Det sker i form af love, bekendtgørelser, direktiver, vejledninger og en oversigt over nationale interesser samt ved landsplandirektiver.

Staten varetager planlægningen af tekniske anlæg af national og regional betydning, som reguleres gennem landsplandirektiver. Det kan f.eks. være planlægning af større affaldsanlæg, større infrastrukturanlæg mv. som skal ske i tæt dialog med de berørte kommuner og regioner.

Ministeren for byer og landdistrikter har, ifølge planloven, pligt til at gøre indsigelse mod en kommuneplan, hvis den strider mod overordnede interesser.

Nationale interesser

Lolland Kommune har kompetence til at planlægge egen udvikling i både byerne og det åbne land under forudsætning af, at det sker i overensstemmelse med statens interesser.

Ministeriet har i den forbindelse samlet alle de statslige mål og krav i Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen 2023 (PDF). Oversigten er et katalog over de overordnede interesser og krav for hvert plan emne, som kommuneplanen skal være i overensstemmelse med.

De nationale interesser, er fokuseret til fem nationale interesseområder, hvoraf det kun er de fire første der er relevante for Lolland Kommune:

1. Vækst og erhvervsudvikling – Virksomheder, jordbrug og detailhandel
2. Natur- og miljø – Naturbeskyttelse, lavbundsarealer, grundvand, oversvømmelse og erosion samt skovrejsning.
3. Kulturarv- og landskab – Landskab og geologi, kystnærhedszonen, kulturarv og kirker.
4. Hensyn til nationale og regionale anlæg – Flyvepladser, veje, jernbaner, kommunikation, energiforsyning, beredkab mv.
5. Regler og beslutninger efter planlovens § 3 - Ikke relevant for Lolland Kommune, da det omhandler fingerplanen omkring København og regler for detailhandel i hovedstadsområdet.

Kommuneplanen vurderes at være i overensstemmelse med de statslige mål og krav, der er beskrevet i oversigten.

Anlægslov vedr. Femern Bælt-forbindelsen samt bevarelse af tunnelelementfabrik og tunnelhavn

Anlægsloven for den faste forbindelse over Femern Bælt med tilhørende landanlæg blev vedtaget den 28. april 2015 (retsinformation.dk). I anlægsloven bemyndiges Femern A/S og Femern A/S Landanlæg til at anlægge og drive hhv. kyst til kyst forbindelsen og de tilhørende landanlæg. Se mere om projekterne hos Femern A/S (femern.com).

Forud for anlægsloven er der vedtaget en VVM-redegørelse, et Tillæg til VVM-redegørelsen og en Implementeringsredegørelse, der beskriver alle relevante miljøforhold og vurderer, hvordan eventuelle negative påvirkninger på miljøet

kan undgås eller begrænses mest muligt.

Femern A/S Landanlæg skal etablere en ny etape motorvej mellem tunnelportal og den kommende afkørsel til og fra Rødbyhavn. Banedanmark skal opgradere den eksisterende togstrækning på Lolland til en elektrificeret dobbeltsporet jernbane og etablere en ny jernbanestation øst for Rødby.

Derudover skal Femern A/S Landanlæg anlægge et betalingsanlæg med tilhørende kontrolfaciliteter samt faciliteter til politi, told og redningsberedskab.

Med anlægsloven for den faste forbindelse over Femern Bælt er der fra statslig side foretaget reservation af arealer øst og vest for Rødbyhavn ved forbindelsens landfæste. Arealet er reserveret til diverse landanlæg som betalingsanlæg, vej- og jernbanetracéer og forland samt til de midlertidige arbejdshavne og produktionssteder, der er nødvendige for fabrikation af forbindelsen.

Anlægsloven reserverer arealer, hvor kommunens planlægningskompetence ophæves. Kommunal planlægning i reservationszonen kan kun gennemføres med fuld accept fra Femern A/S. Som led i planlægning og projektering af den faste forbindelse stilles gældende lokalplaner indenfor reservationsarealerne, med anlægsloven, derfor i bero.

Desuden er der i nærområdet udpeget høringszoner, hvor Femern A/S skal høres, før der kan planlægges og/eller bebygges.

Udover at Lolland Kommune ikke kan planlægge indenfor reservationsarealer uden accept fra Femern A/S, skal kommunen sende alle planer og byggeansøgninger i høringszonerne til Femern A/S. Dette er med til at forebygge, at der etableres nybyggeri på arealer uden for de reserverede arealer, som evt. efter den indledende projektering og forundersøgelser viser sig at skulle anvendes til byggeriet.

Anlægsloven giver Femern A/S mulighed for at planlægge på tværs af de gældende kommuneplaner og lokalplaner. Kommuneplanerne og lokalplanerne bliver ikke ophævet, men stilles i bero til åbningen af den faste forbindelse. Herefter vil kommuneplanerne og lokalplanerne i princippet igen være gældende. En lang række planer vil dog ikke være anvendelige, hvorfor planerne i området vil skulle tages op til revision, ophævelse eller genvedtagelse.

Bevarelse af tunnelelementfabrik og tunnelhavn

Den 14. december 2023 besluttede folketinget at ændre Anlægsloven for Femern forbindelsen, hvilket indebærer at tunnelelementfabrikken med tunnelhavn bevares og kan anvendes i forbindelse med nye store infrastrukturprojekter.

Bevarelse af elementfabrikken vurderes at rumme betydelige fordele til at realisere fremtidige statslige megainfrastrukturprojekter i form af bl.a. infrastruktur og energi-øer. Samtidig kan overskudskapacitet på fabrikken komme det private marked til gavn, f.eks. til projekter der fremmer grøn omstilling.

Bevarelsen af tunnelelementfabrik og tunnelhavn, betyder at de eksisterende kommuneplanrammer og lokalplaner der ligger i området ikke vil kunne anvendes. Med Kommuneplan 2025-2037 udlægges der derfor en ny ramme til understøttelse af elementfabrikken, så den kan anvendes til både fremtidige statslige megainfrastrukturprojekter og at overskudskapacitet på fabrikken kan komme det private marked til gavn. Udviklingen af området omkring elementfabrikken kaldes ”Sejlet” og er nærmere beskrevet i 3.1 Erhvervsområder.

Landsplandirektiver for sommerhusområder i kystnærhedszonen

Det er kun staten, der kan planlægge for nye sommerhusområder i kystnærhedszonen via landsplandirektiver.

Lolland Kommune er omfattet af to landsplandirektiver for udlæg og omplacering af sommerhusområder.

Landsplandirektivet fra 2007 omfattede nye sommerhusområder på Femø, Fejø og ved Kramnitze og Hummingen (PDF). Landsplandirektivet er fortsat relevant for de uudnyttede sommerhusområder, der endnu ikke er udarbejdet lokalplan for.

Landsplandirektivet 2019 omfattede to nye sommerhusområder ved Dannemare Strand og øst for Kramnitze (retsinformation.dk). Der er siden lokalplanlagt for området Øst for Kramnitze. Der skal være vedtaget en lokalplan for området ved Dannemare Strand senest den 16. september 2027, hvis området ikke skal bortfalde sammen med de 126 sommerhusgrunde.

Kommunens sommerhusområder er beskrevet i 5.2 Sommerhusområder.

Landsplandirektiv for udviklingsområder i kystnærhedszonen

Planloven giver mulighed for at udpege udviklingsområder i kystnærhedszonen.

Inden for udviklingsområderne kan der planlægges for inddragelse af nye arealer til byzone og planlægges for byggeri og anlæg i landzonen uden der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær placering.

Med bekendtgørelse om landsplandirektiv 2019 for udviklingsområder i kystnærhedszonen blev der givet mulighed for at udlægge 8 udviklingsområder i Lolland Kommune (retsinformation.dk):

- Dannemare Strand
- Hestehoved
- Hummingen
- Kramnitse Nord
- Kramnitse Øst
- Reersnæs
- Rødbyhavn Vest
- Rødbyhavn Øst

Statens trafikprojekter

Den internationale vejforbindelse, motorvejen E47, er den vigtigste vejforbindelse mellem Skandinavien og Nordtyskland. Vejforbindelsen er desuden den vigtigste vejforbindelse fra Lolland til Hamborg og København.

Transportministeriet har udarbejdet stamblad for et nyt tilslutningsanlæg (afkørsel) ved Rødby der forventes at komme til at hedde afkørsel 50. Stambladet viser, at der nu planlægges med at etablere et tilslutningsanlæg med 4 ramper nord for Lundegårdsvej, et såkaldt B-anlæg.

Landsdelsforbindelsen rute 9 forbinder Odense og Nykøbing F. via Maribo. Fra Tårs Færgehavn til Halsted er vejen en motortrafikvej, og videre fra Halsted til Maribo en 2-sporet hovedlandevej med tilslutning til motorvej E47.

Vejdirektoratet er vejbestyrer og er ansvarlig for vedligeholdelse og udbygning af motorvejen og rute 9.

Vejdirektoratet har planlagt en opgradering af rute 9 fra Maribo til Tårs. Med trafikaftalen indgået i juni 2021 blev der afsat midler til en omfartsvej nord om Nørreballe.

Den 16. maj 2024 besluttede forligskredsen bag Infrastrukturplan 2035, at der skal etableres en omfartsvej nord om Nørrreballe, den såkaldte løsning Nord fra forundersøgelsen og skitseprojektet. Samtidig blev der afsat 394,6 millioner kroner (2024-pl) til etablering af projektet der omfatter en omfartsvej nord om Nørreballe og en cykelsti fra Nørreballe til Sørup.

De statslige og kommunale vejprojekter er nærmere beskrevet i 6.1 Vejnettet.

Vandområdeplaner

De statslige vandområdeplaner har til formål at samle al vandplanlægning i Danmark for overfladevand og grundvand, som følge af EU's vandrammedirektiv.

Vandområdeplanerne omfatter hele vandkredsløbet og sætter ind på alle typer vand - såsom søer, vandløb, kyster, fjorde og grundvand.

Vandområdeplanerne er tilpasset til det enkelte vandområde med mål og planer for, hvad man kan gøre, så vandet hurtigt lever op til EU-standarderne.

Lolland Kommune er omfattet af den statslige Vandområdeplan jf. Lov om vandplanlægning (mst.dk). Lolland Kommune er en del af vandområdedistrikt II – Sjælland.

Vandområdeplanen er bindende for kommunen. Planen fastlægger, hvilke tiltag kommunen skal iværksætte for at målsætningerne i vandområdeplanen kan opnås.

Statens vandområdeplan er nærmere beskrevet i 10. Vand.

Natura 2000-planer

Natura 2000 er et europæisk netværk af beskyttede naturområder, der er udpeget med det formål at sikre biodiversiteten ved bevaring af naturtyper og vilde dyr og planter i Europa.

EU's overordnede målsætning for Natura 2000-områder er at sikre og genoprette en gunstig bevaringsstatus for de arter og naturtyper, som Natura 2000-områderne er udpeget for.

Staten har vedtaget en Natura 2000-plan for hvert Natura 2000 område, som kan ses hos Miljøstyrelsen (mst.dk). Disse planer fastlægger målsætninger for den indsats, som er nødvendig for at bevare, udvide, sammenkæde eller genoprette habitatnaturtyper samt yngle- og rasteområder for arter. Det er kommunernes opgave at udmønte Natura 2000 planerne i kommunens egne Natura 2000 handleplaner for hvert enkelt Natura 2000 område.

Natura 2000-planerne og Natura 2000-handleplane er nærmere beskrevet i 9.1 Internationale naturbeskyttelsesområder og bilag IV-arter.

Risikostyringsplan for oversvømmelse af Nakskov

I forbindelse med de store oversvømmelser i Sydeuropa sidst i 90'erne blev samtlige lande i EU pålagt at udarbejde planer for områder, der er særligt udsatte for oversvømmelser. I Danmark førte det til udpegning af ti risikoområder, hvor Nakskov er udpeget som ét af de ti områder. I 2018 blev områderne ajourført og i den forbindelse blev kommunens risikoområde udvidet til at omfatte hele den sydlige del af Lolland og udgør nu Danmarks største risikoområde.

Lolland Kommune har i henhold til EU's oversvømmelsesdirektiv udarbejdet en risikostyringsplan for oversvømmelse af Nakskov med fokus på oversvømmelser fra havet. Risikostyringsplanen for Sydlolland blev revideret i 2022, og den skal revideres hvert 6 år (lolland.dk).

Risikoplanen er nærmere beskrevet i 10.3 Klimatilpasning og oversvømmelse.

Regional planlægning

Den Regionale Udviklingsstrategi

”Den Regionale Udviklingsstrategi 2024-2033 - Udvikling tæt på dig” har fokus på at gøre Region Sjælland grønnere, mere attraktiv og stærkere internationalt (PDF).

Udviklingsstrategien er sætter retningen for udvikling, vækst og beskæftigelse i hele regionen. Strategien er udarbejdet i koordination med mange andre politiske dagsordener, herunder:

- De kommunale udviklingsplaner og strategier
- Danmarks Erhvervsfremmebestyrelses strategi for erhvervsfremme i Region Sjælland
- De Lokale Aktionsgruppers (LAG) udviklingsstrategier
- Det Regionale Arbejdsmarkedsråd for Sjælland
- Destinationsselskaber og visitorganisationers visioner for turisme og erhvervsudvikling

Strategien arbejder med fem overordnede temaer, med hver deres strategiske mål. Temaerne og de strategiske mål i udviklingsstrategien er:

1. DEN ATTRAKTIVE REGION
   - 2028 - Flere kulturtilbud til borgerne.
   - 2028 - Flere borgere skal have et bedre fysisk og mentalt helbred.
   - 2034 - Gode digitale rammevilkår på landet.
2. DEN KOMPETENTE REGION
   - 2028 - Mere veluddannet arbejdskraft.
   - 2034 - Flere unge med en uddannelse.
3. DEN SAMMENHÆNGENDE REGION
   - 2030 - Maksimalt én times rejsetid på tværs af Sjælland.
   - 2034 - 100% grøn kollektiv trafik.
4. DEN GRØNNE REGION
   - 2030 - Mindre CO_2.
   - 2030 - Mere genanvendelse af plastik
   - 2032 - Bedre genanvendelse af råstofsressoucerne
5. DEN INTERNATIONALE FEMERN BÆLT REGION
   - 2025 - Sammenhængende mobilitet over Femern Bælt
   - 2034 - En integreret grænseregion

Kommuneplanen understøtter udviklingsstrategiens målsætninger for at bidrage til at skabe en attraktiv region i bæredygtig vækst og udvikling.

Råstofplan

I Råstofplan for Region Sjælland 2020 er der udpeget råstofgraveområder og råstofinteresseområder samt fastlagt retningslinjer for indvinding af råstoffer (regionsjaelland.dk).

I Lolland kommune drejer det sig om følgende typer råstoffer

- Betonit øst for Rødbyhavn
- Sand, grus og sten nord for Hummingen, ved Birket og ved Dannemare
- Ler nord for Nakskov

Lolland Kommune er i sin planlægning og administration bundet af den regionale råstofplan.

Råstofplanen og råstofgraveområder og råstofinteresseområder er nærmere beskrevet i 11.3 Råstoffer.

Planlægning i Lolland Kommune

De lokale forudsætninger for kommuneplanen er Kommuneplan 2021-2033 med tilhørende kommuneplantillæg og de kommunalt vedtagne politikker, strategier og sektorplaner for Lolland Kommune, der på hver sin måde er grundlaget for denne kommuneplan.

Eksempelvis er dele af Udviklingsplanen for Lollandssydkyst, Grøn erhvervspolitik, og Plan- og udviklingsstrategien, som vedrører fysisk planlægning, indarbejdet i kommuneplanen.

En sektorplan er en plan for et bestemt emne som f.eks. affaldsplanen, spildevandsplanen, varmeplanen og vandforsyningsplanen.

Kommuneplan 2021-2033 med tilhørende og indarbejdede kommuneplantillæg ophæves med denne kommuneplan.

Plan- og udviklingsstrategi 2023-2033

Alle kommuner skal udarbejde en planstrategi i hver byrådsperiode. Planstrategien danner udgangspunkt for den efterfølgende revision af kommuneplanen.

I Lolland Kommune arbejdes med en plan- og udviklingsstrategi, som både forholder sig til den fysiske udvikling og til kommunens udvikling i øvrigt.

Byrådet vedtog den 12. oktober 2023 Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 ”Fra mulighed til virkelighed” (PDF). Samtidig blev Hvidbogen godkendt (PDF). Hvidbogen er en opsamling på de indkomne bemærkninger fra den offentlige høring af Plan- og Udviklingsstrategien.

Strategien giver retning og sætter rammer for kommunens arbejde. Som kommunens øverste plandokument opstiller den byrådets vision for fremtiden, og den er det grundlag, som alle forslag og alle beslutninger i sidste ende skal understøtte.

Strategien går ad to spor.

- Investeringer for vækst, der handler om investeringer, erhvervsudvikling og boligudvikling.
- Kommunal velfærd vedrører den kommunale service og dens tilpasning til fremtidens efterspørgsel og muligheder.

De to spor afspejler udvikling og tilpasning som to samtidige bevægelser i Lolland Kommunes langsigtede udvikling.

I strategien arbejdes der med fire overordnede principper der skal hjælper med at fastholde det dobbelte perspektiv:

1. Overordnet planlægning har som udgangspunkt et 10-årigt perspektiv
2. Indsatser, der styrker kommunens strukturelle vilkår opprioriteres
3. Servicestrukturen tilpasses befolkningsudvikling og bosætningsmønstre
4. Kommunens service skal styrke borgernes selvhjulpenhed og selvforsørgelse

Plan- og udviklingsstrategien lægger op til at kommuneplanen skal revideredes indenfor nedenstående emner:

- Strategisk landsbyplanlægning
- Boliger
- Erhverv
- Produktionserhverv
- Detailhandel
- Turisme og friluftsliv
- Kulturarv
- Landskab
- Natur
- Vand
- Klima
- Teknik, miljø og forsyning
- Elforsyning, solcelleanlæg og vindmøller

Hertil kommer lovgivningsmæssige ændringer så der f.eks. er lavet strategisk bymidteplanlægning, og der er truffet beslutninger om f.eks. omfartsvej omkring Nørreballe der har medført konsekvensændringer i kommuneplanen.

De lovgivningsmæssige ændringer, konsekvensændringer mv. har betydet, større ændringer i kommuneplanen end der var udsigt til i 2023, og revisionen af kulturarvskapitlet er derfor udsat til næste planperiode.

Ophævelse af lokalplaner og tilbageførsel til landzone

Med kommuneplanen ophæves der dele af en række rammer i 2. Boliger og 5. Turisme og friluftsliv, der betyder at følgende dele af eller hele eksisterende lokalplaner ophæves. Desuden ophæves en ældre vindmøllelokalplan.

- Del af lokalplan 367-39 Område ved Hestehovedet – 142,20 ha udtages da muligheden for feriehotel reelt ikke kan udnyttes, da det vil påvirke muligheden for udnyttelse af Stensø og Nakskov havn, jf. 5.3 Hoteller.
- Del af lokalplan 383-219.2 For et ferie- og turistområde vest for Rødbyhavn – 26,14 ha ophæves da området ikke kan udnyttes pga. naturbeskyttelsesinteresser, jf. 5.1 Besøgscentre og udendørs anlæg.
- Del af lokalplan 355-16 Errindlev, og del af lokalplan 360-79 Boliger i Errindlev – 0,12 ha inkl. vejareal udtages da rammen tilpasses de faktiske forhold, jf. 2 Boliger.
- Del af lokalplan 381-2.2 Boligområde syd for Vestenskov - 0,13 ha inkl. vejareal udtages da, der er tale om et areal der har været ubebygget i over 50 år og anvendes som markareal, jf. 2. Boliger. Tilpasningen betyder at der tilbageføres 1.343 m^2 fra byzone til landzone.
- Hele lokalplan 383-805 For et område til opstilling af 3 vindmøller ved Hæsø – Møllerne blev nedtaget i forbindelse med realiseringen af lokalplan 360-95 Vindmøller ved Rødby Fjord III, og den gamle lokalplan kan derfor ikke længere udnyttes.

Planlægning i nabokommunerne

Kommuneplanlægning forudsætter samarbejde på tværs af kommunegrænser for at sikre sammenhæng og tværkommunale hensyn.

Eksempelvis berører planlægningen indenfor emner som større sammenhængende landskaber, vandløb, grundvand, skovrejsning mv. oftest flere kommuner.

I Lolland Kommune er det Langeland der er nabokommune vest for kommunen, og øst for kommunen er det Guldborgsund Kommune.

Erhverv

Lolland Kommune og Guldborgsund Kommune samarbejder på mange områder og har en fælles samarbejdsaftale med erhvervsfremmeorganisationen Business L-F. Der samarbejdes desuden om den store anlægsinvestering for Femern Bælt-forbindelsen og følgeinvesteringerne, herunder også rute 9. Udgangspunktet er at få mest muligt ud af de store investeringer i området ved at sikre gode løsninger i anlægsplanerne samt ved at sikre tilgængelig kvalificeret og lokal arbejdskraft.

Turisme

Lolland er en del af en større turismegeografi, og kommunens strategi og politik for turismen udspringer af en række nationale og regionale strategier, men også af samarbejder med især Guldborgsund og Vordingborg Kommuner samt Business Lolland-Falster og Visit Sjælland og Møn.

Landsdelsforbindelsen mellem Fyn og Lolland

Lolland Kommune arbejder sammen med kommunerne på Langeland og Fyn på, hvordan landsdelsforbindelsen Rute 9 kan opgraderes.

Formålet er at skabe den bedst mulige vejforbindelse mellem den vestlige del af kommunen og motorvejsnettet samt en attraktiv og smidig transportkorridor mellem Fyn og Femern Bælt-forbindelsen. Se i øvrigt 6. Trafik og transport.

Natur

Maribosøerne ligger i både Lolland og Guldborgsund Kommuner. Der samarbejdes derfor om Natura 2000 handlingsplanen for Naturpark Maribosøerne, som er beskrevet nærmere i 9.1 Internationale naturbeskyttelsesområder.

Lolland Kommunen deltager sammen med Guldborgsund Kommune i projektet Naturlandet Lolland-Falster, som har til formål at øge tilgængeligheden til naturen og brande Lolland-Falster som et stort naturområde i forhold til turister. Projektet skal bl.a. løfte kvaliteten i de eksisterende støttepunkter, skabe bedre sammenhæng mellem naturområder samt forbedre og udvikle oplevelsesruter.

Hovedparten af kommunegrænsen mellem Lolland og Guldborgsund Kommuner udgøres af enten grænseoverskridende Natura2000 eller Maribo Naturpark. Der er derfor stort set fuldstændig sammenhæng på tværs af kommunegrænsen. Der er lavet en kontrol af sammenhæng i data på tværs af Kommunegrænsen.

Ift. Grønt Danmarkskort har været nedsat et fælles naturråd for at udarbejde anbefalinger til Grønt Danmarkskort. Selvom disse anbefalinger er udmøntet forskelligt, er der sammenhæng i udpegningen til Grønt Danmarkskort.

Landskab

For at se planlægningen i en større sammenhæng og for at sikre sammenhængen i beskyttelsen har Guldborgsund og Lolland Kommuner koordineret indsatsen, så udpegningen af større sammenhængende landskaber og landskabelige

bevaringsværdier hænger sammen med de tilsvarende udpegninger i nabokommunen.

Dermed er der mulighed for at sikre bevaringsværdier, der gennemskæres af en kommunegrænse.

Fakta om Lolland Kommune

Fakta om Lolland Kommune bygger på data fra Danmarks Statistik, Befolkningsprognosen fra 2024-2034 for Lolland Kommune, og baggrundsanalysen fra Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 ”Fra mulighed til virkelighed”, og skal være med til at kvalificerer planlægning for hele kommunen.

Geografi

Lolland Kommune har et areal på 886,7 km². Der er ud over Lolland fem øer med fastboende, hvoraf de største er Fejø, Femø og Askø, og samlet set har Lolland Kommune 307,3 km kyst, hvilket er Danmarks tredjelængste.

Landbrugsarealet udgør 76,2 % af arealanvendelsen hvilket er den højeste andel i Danmark, hvor Morsø Kommune med 73,1 % har den næsthøjeste andel af landbrugsareal jf. ***tabel 1.*** Landbrugsarealet er dermed 28,1 % højere end på landsplan og 17,4 % højere end i Region Sjælland. Den høje andel af landbrugsareal betyder, der er mindre by og, skov og lysåben natur end på landsplan.

By, vej og anlæg udgør således 9,7 % hvilket er 31,7 % mindre end på landsplan og 32,6 % mindre end i Region Sjælland. Skovarealet er det 11 laveste blandt kommuner over 100 km^2 i Danmark, og er 36,6 % mindre end på landsplan og 28,0 % mindre end i Region Sjælland.

Det lysåbne naturareal, der dækker over søer, åer, vandløb, enge, moser, heder og overdrev udgør 4,9 % af det samlede areal, og det lysåbne naturareal er dermed det 9 laveste i Danmark og det 3 laveste blandt kommuner på over 100 km^2. Københavns Kommune har til sammenligning 10 % lysåbent naturareal. Det lysåbne naturareal er 57,0 % mindre end på landsplan og 31,9 % mindre end i Region Sjælland.

Samlet set udgør skov og natur 13,4 % af arealet, hvilket er det 10 laveste i Danmark hvor kun otte kommuner i Københavnsområdet og Stevns Kommune har mindre skov og Natur. Det samlede skov og naturareal er 46,0 % mindre end på landsplan og 29,5 % mindre end i Region Sjælland.

Tabel 1. Arealanvendelse jf. Danmarks Statistik i Danmark, Region Sjælland og Lolland Kommune (2021)

Arealanvendelse	Danmark	Region Sjælland	Lolland Kommune
Landbrug	59,5 %	64,9 %	76,2 %
Skov	13,4 %	11,8 %	8,5 %
By, vej og anlæg	14,2 %	14,4 %	9,7 %
Lysåben natur	11,4 %	7,2 %	4,9 %
Uklassificeret	1,5 %	1,7 %	0,7 %

Lolland Kommune rummer en stor geografisk variation. Småøerne i nord, store skove, søhøjlandet, fantastisk landbrugsjord, inddæmmede arealer mod syd og Nakskov Fjord.

Den største aktivitet er samlet omkring hovedfærdselsårerne. Togforbindelsen Lollandsbanen og hovedvejen Rute 9 er de afgørende øst-vest forbindelser, mens motorvejen er den afgørende forbindelse nord-syd. Kommunens største

byer ligger i tilknytning til disse trafikforbindelser med Nakskov, Søllested og Maribo på øst-vest aksen og Rødbyhavn, Rødby, Holeby og Maribo på nord-syd aksen.

Hovedparten af kommunens boliger, arbejdspladser og uddannelsesinstitutioner er placeret i byerne, og særligt Nakskov og Maribo fungerer som centrale servicecentre for resten af kommunen.

Befolkningsudvikling

Indbyggertallet i Lolland Kommune toppede i 1976 med 58.666 indbyggere og har generelt været faldende siden med 1996 som eneste undtagelse.

	1976	2007	2009	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Lang tendens 1976-2024	Mellemlang tendens 2009-2024	Kort tendens 2019-2024
Lolland Kommune	**58.666**	**48.634**	**47.757**	**41.615**	**41.105**	**40.539**	**40.107**	**39.921**	**39.632**	**-32,4%**	**-17,0%**	**-4,8%**
Nakskov	16.425	14.051	13.886	12.691	12.707	12.546	12.495	12.456	12.445	-24,2%	-10,4%	-1,9%
Maribo	5.576	5.988	6.083	5.830	5.790	5.734	5.722	5.734	5.827	4,5%	-4,2%	-0,1%
Rødby	2.413	2.341	2.296	2.066	1.993	2.024	1.983	1.936	1.957	-18,9%	-14,8%	-5,3%
Rødbyhavn	2.334	1.997	1.928	1.624	1.619	1.586	1.544	1.549	1.516	-35,0%	-21,4%	-6,7%
Søllested	1.319	1.513	1.502	1.404	1.354	1.345	1.345	1.363	1.365	3,5%	-9,1%	-2,8%
Holeby	1.859	1.653	1.652	1.397	1.400	1.384	1.400	1.399	1.358	-26,9%	-17,8%	-2,8%
Horslunde	705	756	732	636	630	619	610	611	598	-15,2%	-18,3%	-6,0%
Nørreballe	558	586	570	498	502	489	470	478	476	-14,7%	-16,5%	-4,4%
Bandholm	737	718	725	530	499	487	476	457	443	-39,9%	-38,9%	-16,4%
Stokkemarke	530	528	501	418	405	403	406	410	416	-21,5%	-17,0%	-0,5%
Hunseby	565	451	457	378	374	410	396	384	399	-29,4%	-12,7%	5,6%
Dannemare	447	472	464	421	407	408	406	391	372	-16,8%	-19,8%	-11,6%
Sandby	422	437	421	366	351	350	345	356	348	-17,5%	-17,3%	-4,9%
Errindlev	370	344	317	280	274	263	267	265	274	-25,9%	-13,6%	-2,1%
Langø	434	350	341	283	288	289	282	269	261	-39,9%	-23,5%	-7,8%
Hillested	356	292	283	224	229	234	219	229	230	-35,4%	-18,7%	2,7%
Branderslev	285	231	238	210	207	202	203	0	208	-27,0%	-12,6%	-1,0%
Landistrikter	21.884	15.278	14.757	12.024	11.831	11.517	11.506	11.608	11.115	-49,2%	-24,7%	-7,6%
Overordnede bymønster	31.368	29.017	28.804	26.178	25.992	25.725	25.575	25.505	25.509	-18,7%	-11,4%	-2,6%

Tabel 2. Befolkningsudvikling i byer med over 200 indbyggere og landdistrikter

Af ***tabel 2*** fremgår det, at befolkningstallet i kommunen fra 1976 til 2024, har været faldende. Ikke overraskende er der, de fleste steder, tale om markant tilbagegang. Særlig voldsom er udviklingen i landdistrikterne, hvor der i dag bor knap 10.800 færre end i 1976. Det fald påvirker også de byer, der har landdistrikterne som opland.

Inden for de seneste fem år er tilbagegangen dog bremset op særligt i hovedbyerne og omkring Maribo har de to forstadslandsbyer Hundseby og Hillested haft befolkningsfremgang.

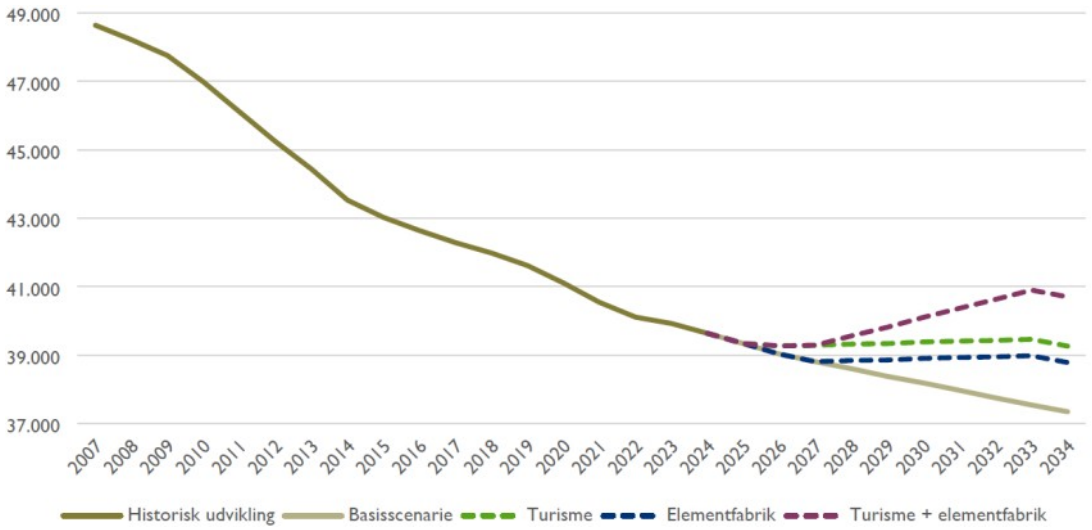
Kort 1 Befolkningsudviklingen fra 2019-2024 på sogneniveau og det overordnede bymønster

Kort 1. viser befolkningsudviklingen i den korte tendens (1. januar 2019-2024) på sogneniveau og i det overordnede bymønster. I de sogne der omfatter byer i det overordnede bymønster er indbyggertallet i byerne trukket fra. Som det fremgår af ***tabel 2***, er befolkningstallet for hele kommunen faldet med 4,8 %. De sogne og byer hvor befolkningstallet er faldet mindre end gennemsnittet er gule, mens de sogne og byer hvor befolkningstallet er faldet mere er røde. I de grønne sogne og byer har der været positiv befolkningsudvikling.

Generelt viser ***kort 1.*** at der har været et større fald i befolkningen i landdistrikterne, men at de sogne der ligger op af Nakskov, Maribo og i udviklingsområdet har klaret sig bedre befolkningsmæssigt end de øvrige dele af kommunen. Det er vigtigt at holde sig for øje, at ***kort 1***, viser den korte tendens fra 2019-2024, mens der ikke er nogen sogne på mellemlang eller lang tendens der har haft positiv befolkningsudvikling.

Befolkningsprognose 2024-2034 for Lolland Kommune, der er udarbejdet af COWI, viser fire scenarier jf. ***figur 1*** (PDF).

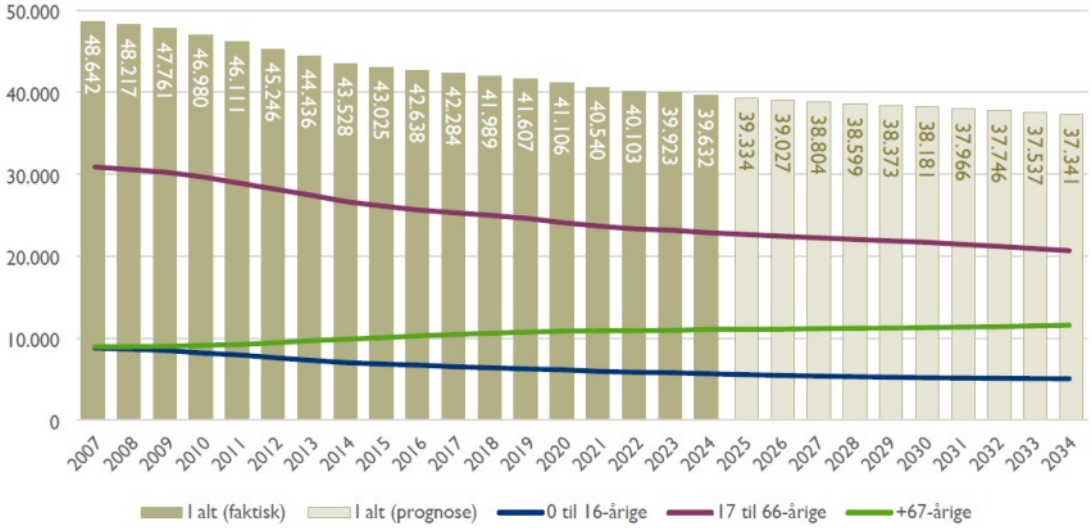
- Basisscenarie - Fremskrivning af den historiske udvikling, sammenholdt med alderssammensætningen i kommunen.
- Turismescenarie – Sydkystplanen realiseres som beskrevet under 5. Turisme og friluftsliv.
- Elementfabrik – Baglandet til tunnelelementfabrikken udvikles som erhvervsområde som beskrevet i 3.1 Erhvervsområder.
- Fællesscenarie - Turisme + Elementfabrik



Figur 1. Befolkningsudvikling – De fire scenarier (Befolkningsprognose 2024-2034)

Basisscenariet tager udgangspunkt i den historiske udvikling og de faktiske tal for befolkningssammensætningen tidligere og i dag, og er baseret på følgende parametre:

- fødselsoverskuddet – forskellen mellem antallet af levendefødte og antallet af døde
- flyttebalancen – forskellen mellem antallet af tilflyttere og fraflyttere fra andre kommuner
- vandringsbalancen – forskellen mellem antallet af indvandrere og udvandrere.



Figur 2. Befolkningsudvikling - Basisscenariet (Befolkningsprognose 2024-2034)

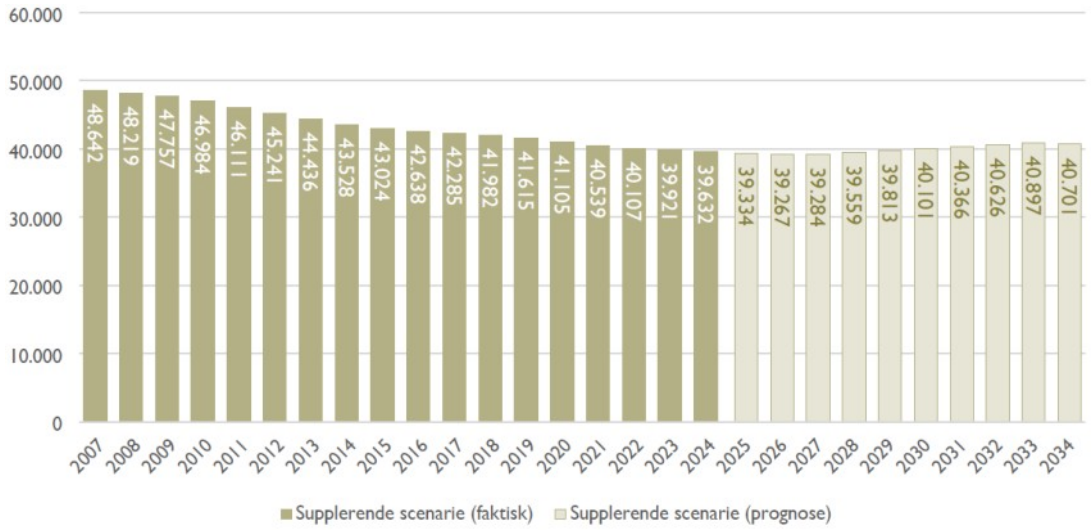
Af ***figur 2.*** fremgår det, at Lolland Kommune de seneste to år har oplevet den laveste befolkningstilbagegang siden kommunesammenlægningen. Fremskrivningen viser at der i Lolland Kommune i 2034 er et forventet

befolkningstal på 37.341 indbyggere, hvilket er en tilbagegang på knap 2.300 indbyggere (-5,8 %). Prognosen bygger på de historiske data, samt en forudsætning om godt 50 flygtninge i 2024. Det betyder at tilbagegangen i snit vil ligge på knap 230 borgere om året frem til 2034. Som det ligeledes fremgår af grafen, forventes antallet af børn/unge og erhvervsaktive at falde, mens det forventes, at antallet af personer over 67 år vil være svagt stigende.

Turismescenariet tager udgangspunkt i realiseringen af Sydkystplanen, hvor det forventes at der er skabt 1.000 nye arbejdspladser i 2030. Scenariet tager udgangspunkt i en udvikling hvor der skabes 100 nye arbejdspladser om året fra 2025 og frem til 2032. De 100 nye arbejdspladser årligt forventes at medføre 240 nye tilflyttede borgere om året fra 2025

Scenariet med udviklingen af Elementfabrikken, tager udgangspunkt i en bevarelse og udnyttelse af elementfabrikken, der vil betyde, at arbejdspladserne ændrer karakter fra midlertidige til permanente. Dette antages at øge incitamentet for bosætning i forbindelse med beskæftigelse på fabrikken. Det forudsat, at overgangen vil ske gradvist og uden stop i produktionen, eventuelt med overlap mellem produktion af de sidste elementer til Femern og opstart af anden produktion. Det er lagt ind, at 100 arbejdspladser bliver ”permanent” om året fra 2027 til 2032, hvilket vil give en befolkningstilvækst på 240 borgere om året.

Figur 3. viser fællesscenariet med både turismeudvikling og udvikling af Elementfabrikken, og er det mest optimistiske scenarie for de kommende 10 år, men viser der er muligheder for at vende udviklingen hvis det lykkedes at realiserer potentialerne omkring Rødbyhavn.



Figur 3. Befolkningsudvikling - Fællesscenariet (Befolkningsprognose 2024-2034)

Flyttemønster

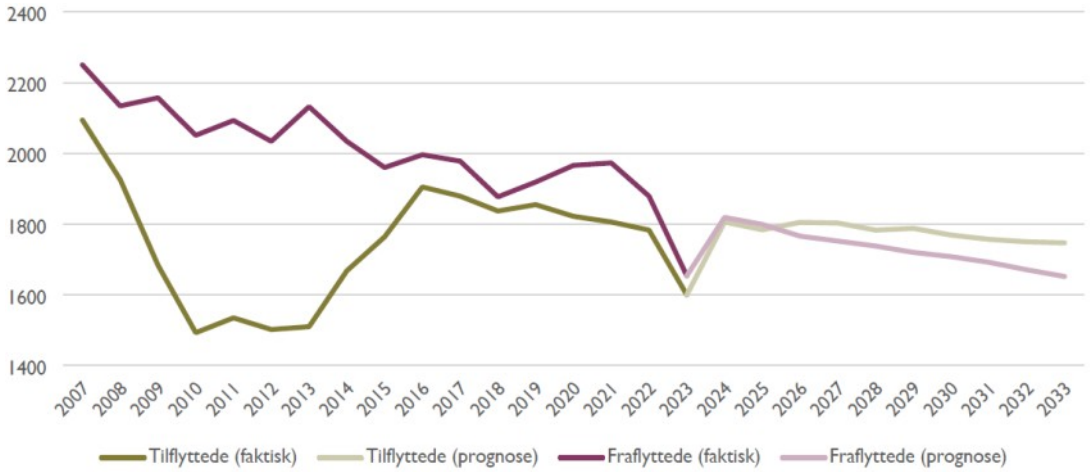
Generelt i vores samfund foregår der i disse år en flytning fra land til by, og den samme udvikling kan også ses inden for Lolland Kommune.

Udfordringerne på det sociale og sundhedsmæssige område er gennem en årrække blevet forstærket af et flyttemønster, hvor de, der fraflytter kommunen gennemsnitligt betragtet er mere beskæftigede, højere uddannede og har færre sociale og sundhedsmæssige udfordringer end dem, der tilflytter. Det har over tid skabt en markant ubalance i befolkningens sammensætning og mellem kommunale indtægter og udgifter.

Indikatorerne forværres i perioden 2009-2014, hvor befolkningstilbagegangen var størst. Det indikerer, at den bagvedliggende tendens var, at det især var ressourcestærke borgere, der fravalgte at flytte til Lolland i denne periode. Der kan dog spores en forbedring både i tilflytternes uddannelses- og beskæftigelsesniveau gennem de seneste år.

Ca. 70 % af tilflytterne vælger at bosætte sig i en af kommunens byer (bebyggelser med mere end 200 indbyggere). Fordelingen af tilflyttere mellem de enkelte byer afspejler bymønsteret. De fleste tilflyttere slår sig ned i Maribo og Nakskov. Gennem de sidste godt 10 år er der sket en vis spredning, hvor en større del flytter til Sydlolland – særligt Rødbyhavn.

Flyttebalancen, det vil sige forskellen mellem antal tilflyttere fra andre kommuner og antal fraflyttere til andre kommuner, været negativ siden kommunesammenlægningen jf. ***figur 4.*** I perioden 2009 til 2013 var antallet af tilflyttere markant lavere end antallet af fraflyttere.



Figur 4. Flyttebalance - Basisscenariet (Befolkningsprognose 2024-2034)

Det medførte, at Lolland Kommune i den periode oplevede en relativt stor befolkningstilbagegang. Siden 2016 har der været en væsentlig mindre forskel i antallet af tilflyttere og fraflyttere, dog med en lille "top" i 2021. I 2023 har Lolland Kommune oplevet et stort dyk antallet af både tilflyttere og fraflyttere. Tilflytningen endte på det næstlaveste niveau kun overgået af de fire år lige efter finanskrisen. Samtidig endte fraflytningen på det absolut laveste niveau siden kommunesammenlægningen.

Flyttelysten har generelt været meget lav i 2023 ikke kun på Lolland, men på landsplan. Ikke siden 2016 har der været færre til- og fraflytninger på landsplan, hvilket sandsynligvis kan tilskrives øget inflation og stigende renter.

Tabel 3. De 20 kommuner, som Lolland Kommune har modtaget flest nye borgere fra i 2023 (Befolkningsprognose 2024-2034)

Mellemkommunale flytninger	Tilflyttere	Fraflyttere	Netto
Guldborgsund	458	501	-43
København	184	175	9
Næstved	100	106	-6
Vordingborg	68	102	-34
Høje-Taastrup	35	31	4
Faxe	33	27	6
Roskilde	32	22	10

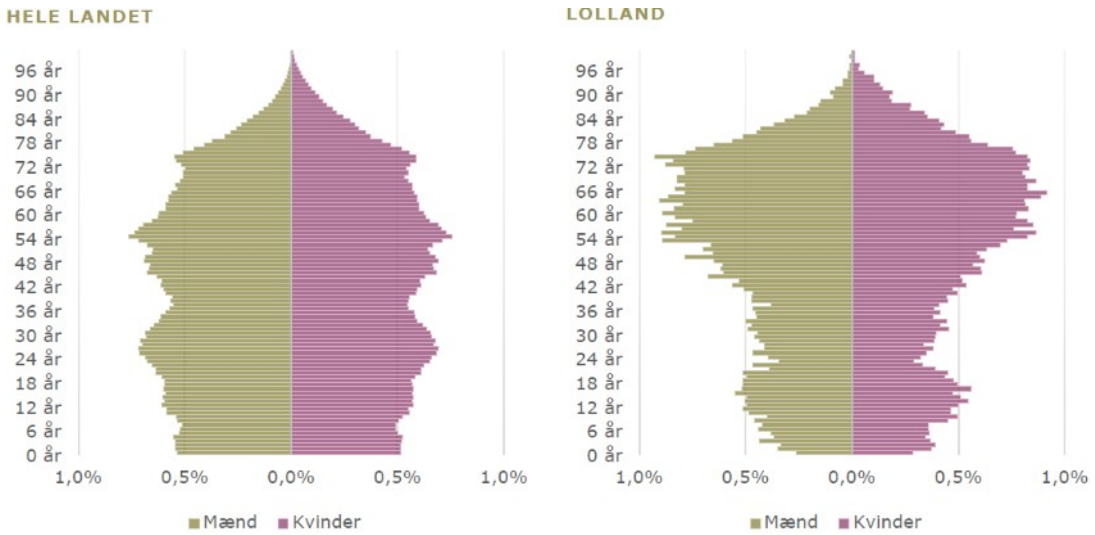
Odense	32	70	-38
Slagelse	30	26	4
Svendborg	27	19	8
Bornholm	23	9	14
Kalundborg	22	14	8
Odsherred	22	16	6
Fredensborg	21	11	10
Frederikssund	21	11	10
Frederiksberg	20	22	-2
Stevns	20	21	-1
Greve	19	10	9
Holbæk	19	18	1
Helsingør	19	12	6

Tabel 3. viser at, godt en fjerdedel af Lolland Kommunes tilflyttere er borgere fra Guldborgsund Kommune, hvilket er kendetegnende for hele perioden fra kommunesammenlægningen (2007-2023). Samtidig modtager Guldborgsund Kommune lige knap en tredjedel af Lolland Kommunes fraflyttere i samme periode, hvilket ikke overraskende gør Guldborgsund til den største afsender og modtager af borgere til og fra Lolland Kommune. København er solidt placeret som andenstørste afsender og modtager i 2023, hvilket også gør sig gældende tidligere år. På de resterende pladser i top-20 findes en række større sjællandske uddannelsesbyer foruden Odense, som ligeledes er en uddannelsesby.

Alderssammensætning

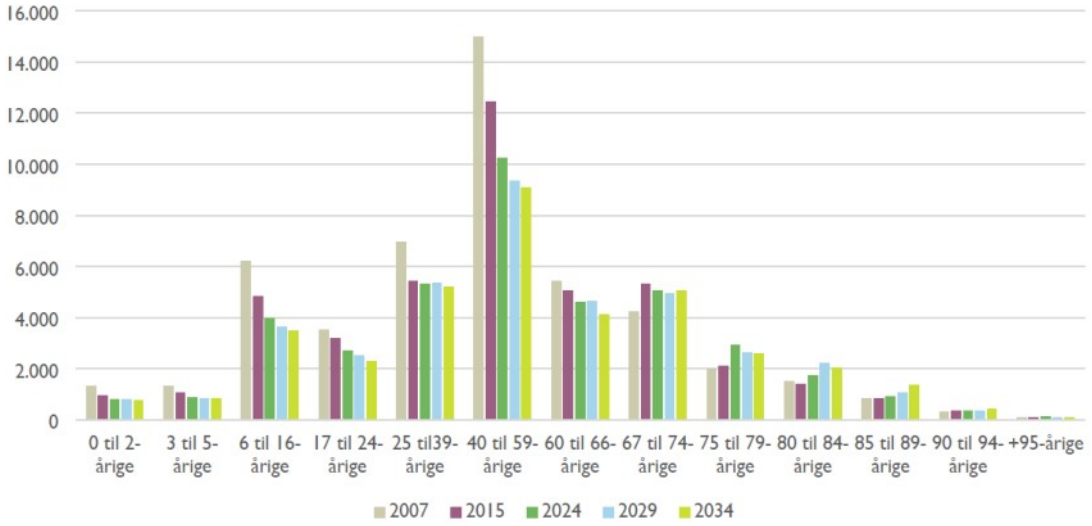
Befolkningspyramiderne i ***figur 5.*** viser Lolland Kommunes befolkning, opdelt efter køn og alder, sammenholdt med hele landets befolkning.

Den demografiske udvikling i Danmark som helhed betyder, at de fleste kommuner får flere ældre og færre i den erhvervsaktive alder i årene, der kommer. Udviklingen er særligt markant på Lolland, hvor befolkningspyramiden er tykkest i årgangene 60+, jf. ***figur 5***, og gennemsnitsalderen det seneste årti er steget fra 46,1 år til 49,2 år i 2024. Det placerer Lolland Kommune med den syvende højeste gennemsnitsalder sammenlignet med alle landets kommuner.



Figur 5. Befolkningspyramider for Lolland Kommune og Danmark (Befolkningsprognose 2024-2034)

Udviklingen skal ses i kombination med, at det mest markante fald i befolkningstallet ses blandt de erhvervsaktive. Som det fremgår af ***figur 6***, er det overvejende aldersgrupperne børn og unge samt de erhvervsaktive, der har oplevet befolkningstilbagegang siden kommunesammenlægningen.



Figur 6. Fordeling på aldersgrupper i Lolland Kommune (Befolkningsprognose 2024-2034)

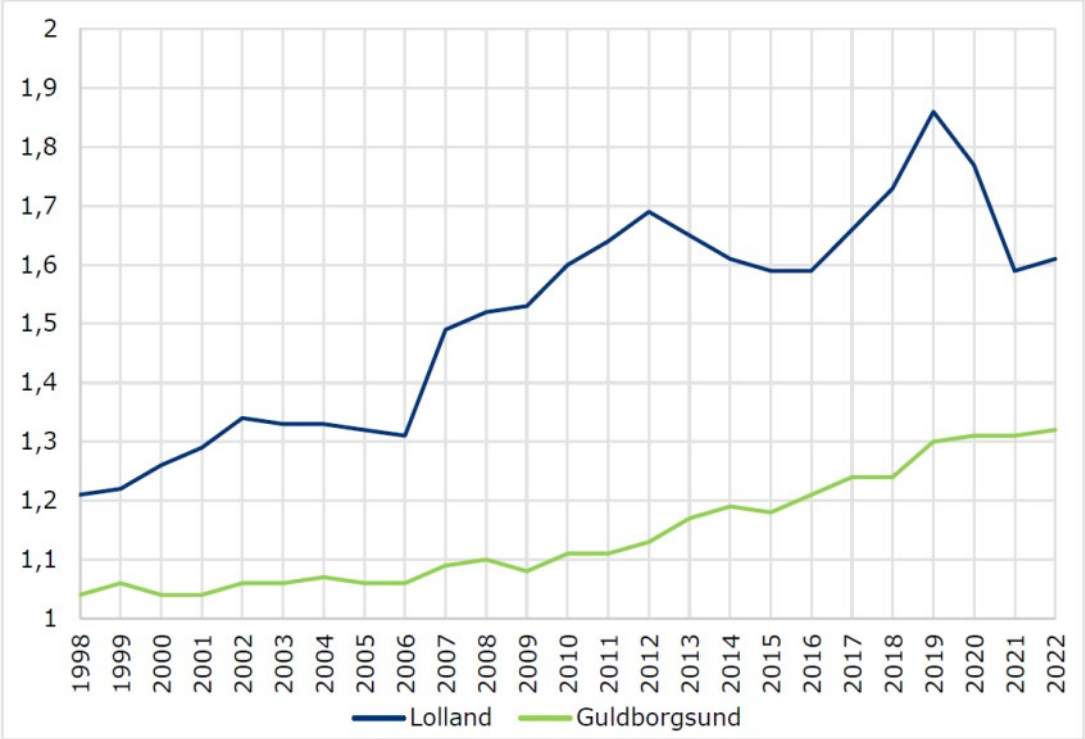
Det er i prognosen fortsat forventningen, at denne udvikling vil fortsætte for disse aldersgrupper. Den erhvervsaktive aldersgruppe 25 til 39-årige samt 60 til 66-årige forventes at opleve en mindre fremgang frem mod 2029, hvorefter aldersgrupperne igen forventes at falde. For gruppen af personer 75 til 79-årige har udviklingen i mange år været stigende, men i Befolkningsprognose 2024-2034 forventes denne gruppe ældre borgere fremadrettet at aftage. Antallet af ældre i aldersgrupperne fra 80 år og opefter vil fortsat være stigende, dog vil den ældste aldersgruppe, de +95-årige, opleve et fald frem mod 2029 for derefter at stige igen.

I praksis skaber udviklingen udfordringer, dels fordi behovet for service ændrer sig i takt med, at befolkningen aldres, og dels fordi en betydelig del af de borgere, der i dag er beskæftiget indenfor velfærdsservicen, må forventes at gå på pension i de kommende år og forsvinde ud af arbejdsstyrken. Dette uden, at der umiddelbart er tilstrækkelig mange til at erstatte dem.

Lolland Kommune er allerede nu i en situation, hvor relativt få skal forsørge relativt mange, og det er en udvikling, der vil blive intensiveret. På den anden side er udviklingen med til at frigive jobs både i den offentlige og den private sektor, og derigennem skabe gode muligheder for bosætning.

Sociale udfordringer

Udover de udfordringer, der er forbundet med en aldrende befolkning og et fald i arbejdsstyrken, skiller Lolland sig ud ved at være den kommune i landet, der forholdsmæssigt løfter den største sociale opgave. Det afspejles i landets højeste socioøkonomiske indeks på 1,61, jf. ***figur 7.*** Til sammenligning er indekset for Region Sjælland 1,09 og for Guldborgsund Kommune 1,32.



Figur 7. Socioøkonomisk indeks Lolland Kommune og Guldborgsund Kommune 1998-2022 (www.noegletal.dk, Bolig- og Indenrigsministeriet)

Det socioøkonomiske indeks er udtryk for de samlede sociale udfordringer, kommunerne står overfor. Et indeks over 1 betyder, at kommunens sociale udfordringer er større end landsgennemsnittet. Det pludselige fald i 2020 skyldes en ændring i opgørelse jf. udligningsreformen – ikke en ændring i kommunens faktiske forhold.

Kombinationen af et meget højt socioøkonomisk indeks og en markant nedgang i befolkningstallet skaber et pres på den kommunale økonomi, som ikke kan sammenlignes med andre af landets kommuner.

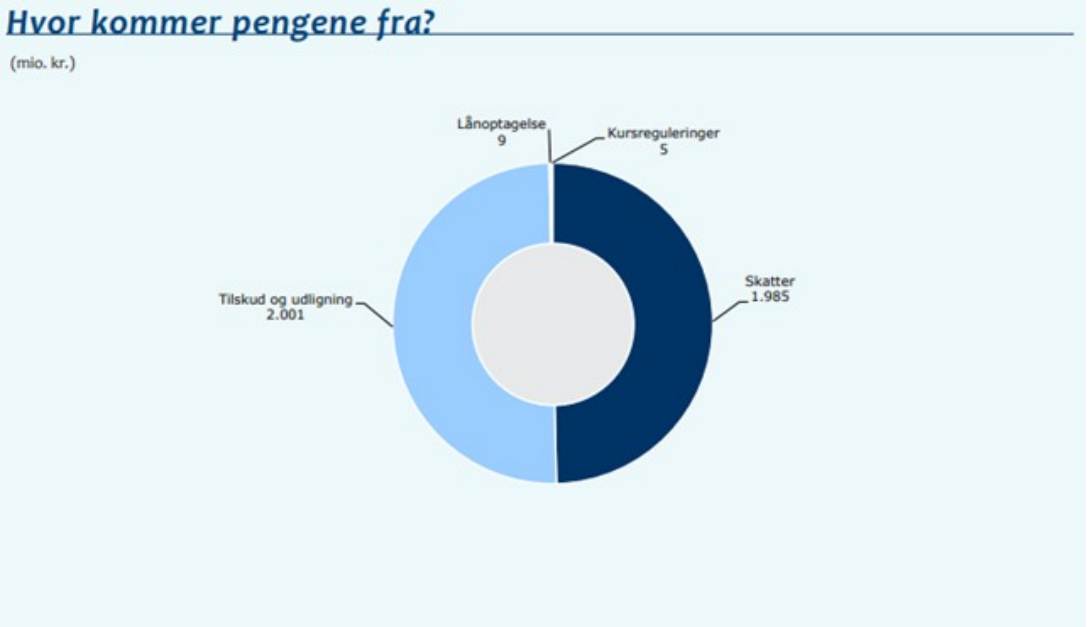
Samtidig kæmper relativt mange af kommunens borgere med det fysiske helbred. Det ses helt konkret i en gennemsnitlig middellevealder, der ligger knap 3 år under landsgennemsnittet. Årsagerne skal ses i sammenhæng med kommunens socioøkonomiske virkelighed.

Økonomi

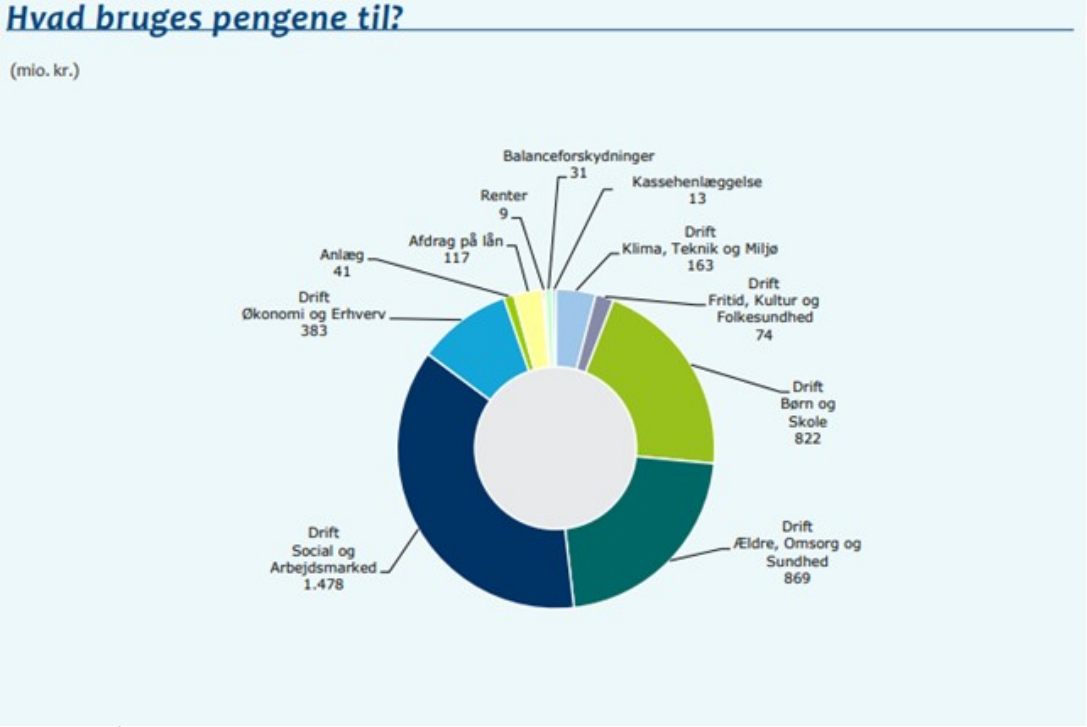
Lolland Kommune er udfordret af en særdeles presset økonomi ikke mindst set i lyset af en fortsat strukturel underfinansiering.

I 2023 viste årsregnskabet alligevel et overskud på godt 147 mio. kr. efter udgifter til renter og anlæg. Resultatet var bedre end oprindeligt budgetteret - med cirka 118 mio. kr. – og kan overordnet forklares med øgede indtægter på knap 55 mio. kr. i forbindelse med sommerens midtvejsregulering, serviceområdernes mindre forbrug på godt 20 mio. kr. og et markant lavere anlægsforbrug med 72 mio. kr.

Langt størstedelen af udgifterne er driftsudgifter fordelt på de forskellige politiske udvalg i kommunen, mens tilskud og udligning er den største indtægtskilde. Tilskud og udligning har de sidste år udgjort en større andel af finansieringen end skatteindtægterne, hvilket er særegent for Lolland Kommune. Den overordnede fordeling af henholdsvis indtægter og udgifter vises på ***figur 8*** og ***9***.



Figur 8. Årsberetning 2023, fordeling af bruttoindtægter, mio. kr. (Kilde: Lolland Kommune)



Figur 9. Årsberetning 2023 fordeling af bruttoudgifter, mio. kr. (Kilde: Lolland Kommune)

For befolkningen i Lolland Kommune er gennemsnitsindkomsten lavere end gennemsnitsindkomsten for alle personer i hele landet med knap 19 %, mens gennemsnitsindkomsten er godt 10 % lavere end i landsdelen Vest- og Sydsjælland. Tallene er vist i ***tabel 4***. Tallene er gennemsnitsindkomst i alt før skatter med videre i hele kroner.

Tabel 4. Gennemsnitsindkomst 2015, afrundet til nærmeste tusind. Kilde: Danmarks Statistik

2023	Hele landet	Landsdel Vest- og Sydsjælland	Lolland
Indkomst i alt, før skatter mv.	395.535 kr.	357.587 kr.	320.551 kr.

Retningslinjer

Kommuneplanens retningslinjer indeholder retningslinjer for arealanvendelsen. Retningslinjerne er opstillet på baggrund af byrådets ønsker til arealanvendelsen, planlovens krav til retningslinjer samt de statslige interesser i forbindelse med kommuneplanlægningen.

Retningslinjerne er en del af hovedstrukturen og er udarbejdet indenfor de lovpligtige områder, der fremgår af planlovens § 11a (retsinformation.dk).

Retningslinjerne danner grundlag for kommunens administration af planlovens landzonebestemmelser og for administration inden for anden lovgivning som f.eks. natur-, miljø-, bygge-, og vejlovgivningen.

Kommuneplanens retningslinjer er opdelt i kapitlerne:

1. Udvikling og service
2. Boliger
3. Erhverv
4. Detailhandel
5. Turisme og friluftsliv
6. Trafik og transport
7. Kulturarv
8. Landskab
9. Natur
10. Vand
11. Teknik, miljø og forsyning
12. Kystnærhedszonen

Hvert kapitel indeholder politik, målsætninger og retningslinjer og efterfølges af en redegørelse, der beskriver baggrunden for retningslinjernes udformning, baggrundsstof mv.

For hvert kapitel er politikken fra hovedstrukturen beskrevet for det respektive kapitel.

I de respektive kapitler vises der et kort, hvor det er relevant, med de udpegninger, der gælder for kapitlet.

Udpegningerne på kort findes desuden under Kort i hovedmenubjælken, som rummer alle de dynamiske kort, der indgår i den digitale kommuneplan. Via denne funktion kan temaer sammensættes frit.

1. Udvikling og service

Kapitlet omfatter by- og landdistriktsudvikling, herunder bymønster, by- og områdefornyelse, rekreative områder samt placeringen af offentlig og privat service.

Hovedstruktur og politik for arealanvendelsen

Lolland Kommune befinder sig i en paradoksal situation med fremgang og krise på samme tid.

På den ene side er kommunen på vej ind i en exceptionel erhvervsudvikling. Det skyldes ikke mindst effekterne af Femern-byggeriet og den midlertidige højkonjunktur, som byggeriet skaber. Det skyldes også, at der gennem en årrække er skabt gode forudsætninger for en lokal grøn erhvervsudvikling.

På den anden side har særligt de sidste årtiers urbanisering og centralisering bevirket en skæv befolkningsudvikling, der er blevet forstærket af skæve nationale flyttemønstre. Udviklingen har over en årrække udmøntet sig i en voldsomt trængt kommunal økonomi, der står i skærende kontrast til den buldrende økonomiske aktivitet i lokalsamfundet. Resultatet er bl.a. et stort antal tomme boliger og funktionstømte bygninger i det meste af geografien og en kommunal bygningsmasse, der bærer præg af mange års efterslæb på vedligeholdelse.

Lolland Kommunes svar på den paradoksale situation er Plan- og udviklingsstrategien 2023-2033 med en langsigtet vision om at omsætte de gunstige vilkår i tiden til vækst i form af varige arbejdspladser og bæredygtig bosætning til gavn for kommunens velfærd og udvikling.

Plan- og udviklingsstrategien går ad to spor, jf. ***Illustration 1.1***. Vækstsporet handler om de investeringer i erhvervs- og boligudvikling, der skal skubbe Lolland i en positiv udviklingsretning, mens velfærdssporet vedrører den kommunale service og dens tilpasning til fremtidens efterspørgsel og muligheder.

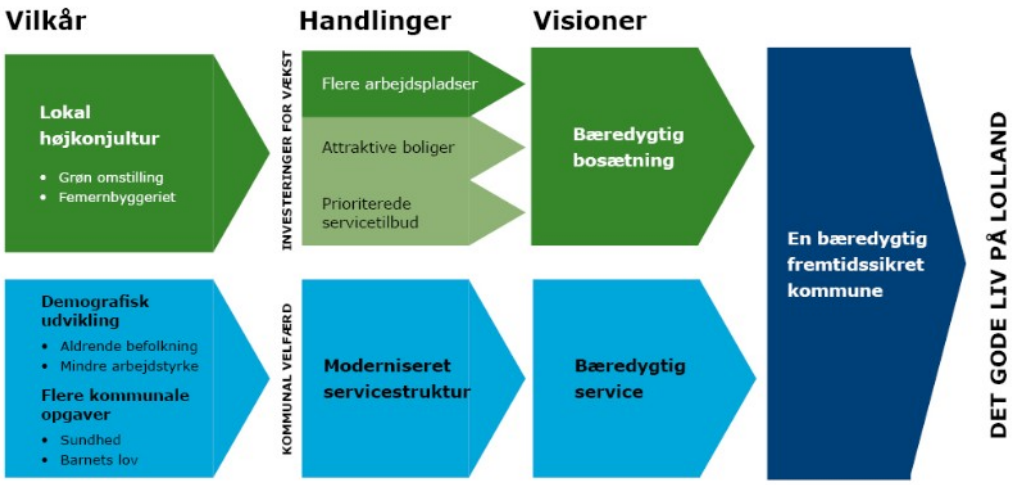
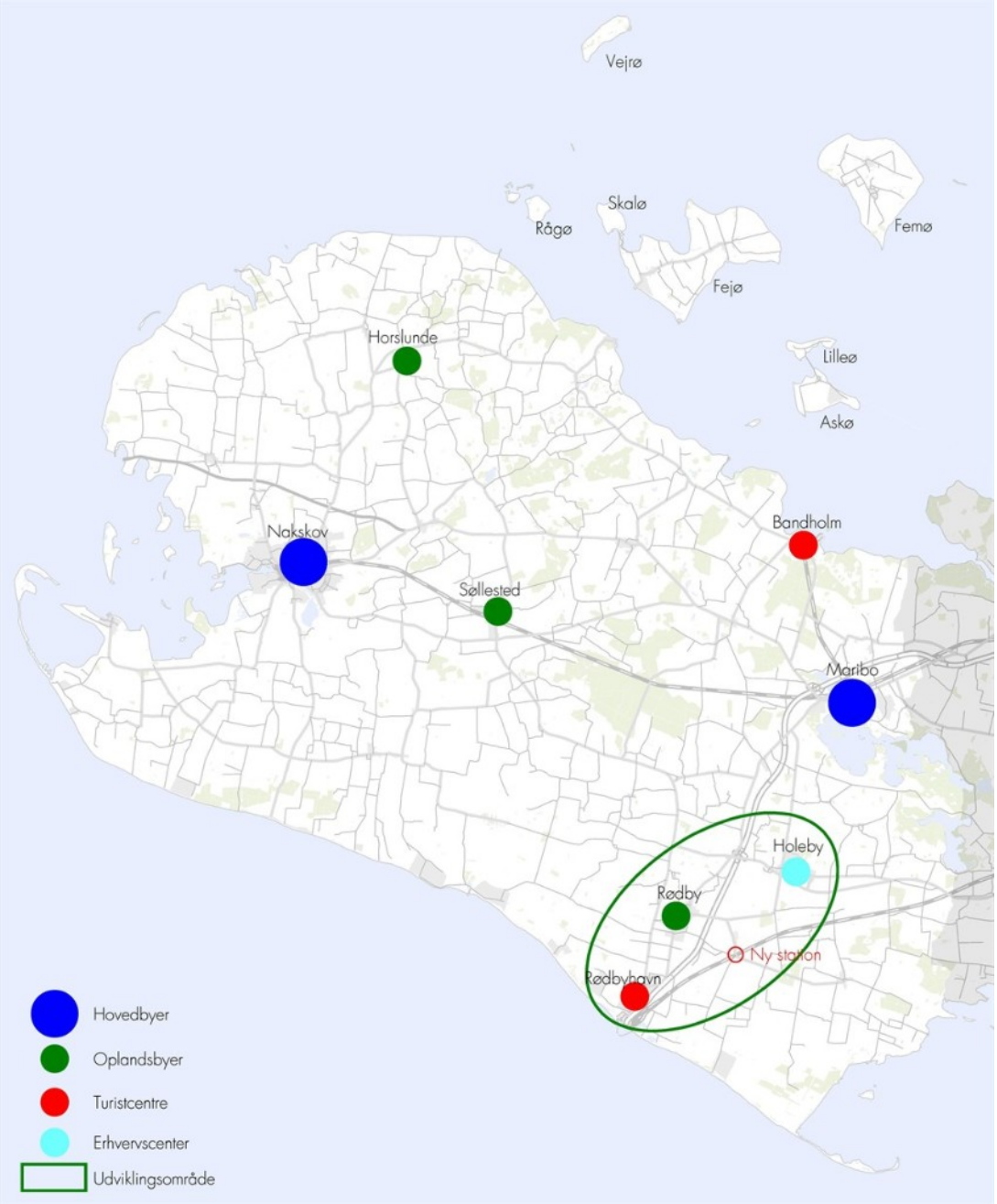


Illustration 1.1 Plan- og udviklingsstrategiens to spor

Udmøntningen af Plan- og udviklingsstrategien er allerede sat i gang med otte politisk vedtagne fyrtårnsprojekter, hvoraf de fem retter sig mod vækstsporet, der er særligt relevant i kommuneplanssammenhæng, og som har haft indflydelse på ændringer i den fysiske planlægning og arealanvendelse.

Vækstsporet angiver de store temaer for de kommende års fysiske udvikling på Lolland:

- Turismeudvikling med Sydkysten som hovedfokus
- Grøn erhvervsudvikling
- Langsigtet forvaltning af arealerne i tilknytning til udviklingszonen omkring Femern og den bevarede elementfabrik
- Boligudvikling og stærkere hovedbyer



Kort 1.1 Det overordnede bymønster

Det vedtagne bymønster fra Kommuneplan 2017 er fortsat et stærkt strategisk redskab til at prioritere de kommunale investeringer – uanset om det gælder erhvervs-, by-, bolig eller serviceudvikling. Det er et klart signal til andre investorer om, hvor der foretages kommunale investeringer.

Kommuneplanen skal fortsat understøtte, at der er et positivt samspil mellem de mange statslige, private og kommunale investeringer, som de gunstige vilkår i tiden kaster af sig.

Turismeudvikling med Sydkysten som hovedfokus

Kystturismen i Danmark og på Lolland-Falster er i markant vækst, og turismen skaber flere jobs og mere indtjening på Lolland-Falster end andre steder i landet. Det betyder, at turismen rummer et særligt potentiale for vækst i Lolland Kommune.

Særligt den lollandske sydkyst rummer et enormt uudnyttet potentiale for turisme. Kombinationen af sydvendt kyst, uudnyttede arealer til ny overnatningskapacitet og det helt unikke potentiale i det nye forland, der skyder frem vest for Rødbyhavn i forbindelse med byggeriet af Femern, giver nye muligheder for at udvikle en turistdestination med oplevelser og tilbud af høj kvalitet.

Kommunen understøtter dette potentiale for udvikling i turismerelaterede arbejdspladser med ny planlægning for en udvidet men bæredygtig kyst og naturturisme. Der er i denne kommuneplan skabt rammer for en udvidet overnatningskapacitet, placering af nye større attraktioner og muligheder for nye besøgscentre, der kan styrke formidlingen af Lollands mange stedsbunde kvaliteter, oplevelsesmuligheder og fortællinger.

Kommunen lægger i de kommende år en særlig indsats i det videre arbejde med projektet for Lollands Sydkyst med baggrund i den strategisk-fysisk udviklingsplan (Sydkystplanen), der fokuserer særligt på området Rødbyhavn-Hummingen. Der er såvel statslige, kommunale og private investeringer på vej i området. Med Femernprojektet etableres ny natur og en ny strandpark, kommunen har lavet områdeløft i Rødbyhavn, og der er flere private investorer, der er i gang med udviklingen af nye typer af overnatningsfaciliteter.

Grøn erhvervsudvikling

Med Klimaloven og dens ambitiøse mål for Danmark om 70 % CO_2-reduktion i 2030, er grøn omstilling for alvor kommet på den nationale dagsorden.

Lolland Kommune kan og vil bidrage til den globale og nationale klima- og energidagsorden, men ikke som passiv leverandør af grøn energi til byerne. For Lolland er grøn omstilling først og fremmest en vækststrategi og et afgørende redskab til at opnå en bæredygtig kommune, hvor det gode liv kan leves også på langt sigt.

Ambitionen er et helt nyt erhvervsliv på Lolland, hvor grøn strøm, der produceres lokalt, også bruges lokalt til at drive en symbiose af energitunge og energiproducerende virksomheder med det til fælles, at de går foran i den grønne omstilling og skaber lokale arbejdspladser.

Med mangeårige investeringer i udviklingen af Nakskov Havn, udbygning af en VE-produktion, der i dag er mange gange større end kommunens eget behov, samt den nyetablerede gasledning fra Sjælland over Nykøbing F. til Nakskov, er Lolland Kommune godt rustet til at realisere den ambition.

Udviklingsområdet omkring Femernbyggeriet og elementfabrikken

Udviklingsområdet ved den kommende Femern Bælt-forbindelse er ved at udvikle sig til en 3. byzone på lige fod med de to hovedbyer Maribo og Nakskov. Der forventes en intens udvikling af i første omgang midlertidige anlæg, men på sigt også en varig tilvækst i såvel bosætning, erhverv og turisme.

I første omgang rummer arealerne i udviklingsområdet omkring Femernbyggeriet et massivt potentiale for erhvervsudvikling. Den bevarede elementfabrik i Rødbyhavn kan blive områdets største arbejdsplads, og den tilhørende arbejdshavn bliver i de kommende år en af landets største. De gunstige forhold afføder allerede stor interesse fra virksomheder om at bruge havnens arealer eller de baglandsarealer, der ligger længere inde i landet.

Hertil kommer områdets særlige potentialer for CO_2-lagring, og at den nye afkørsel 50 ved Rødby trækker interesse, ligesom Maribo Erhvervspark rummer et potentiale i form af mulighederne for bynære virksomhedsplaceringer tæt på Femern.

Kommunen understøtter dette potentiale for udvikling i industrielle arbejdspladser med ny planlægning for erhvervsarealer ved Rødbyhavn og Rødby, samtidig med vi fastholder arealer ved Maribo og Nakskov.

Attraktive boliger og styrkede hovedbyer

Lolland Kommune har arbejdet med boligudvikling som en vej til at påvirke befolkningssammensætningen i mange år.

Lolland Kommune er fortsat udfordret af et stort overskud af boliger i kommunen. Hertil kommer en generel udfordring med uhensigtsmæssigt placerede og utidssvarende boliger. I kølvandet på de sidste års landsdækkende boligboom og den lokale højkonjunktur, som aktiviteterne omkring Femern skaber, har kommunen imidlertid oplevet en stigende efterspørgsel på boliger og en stigende investorinteresse på boligområdet.

I lyset af denne udvikling er det primære fokus på at fjerne utidssvarende overskudsboliger, med henblik på at dæmme op for en uhensigtsmæssig tilflytning, blevet suppleret med en stigende opmærksomhed på boligudvikling som et redskab til tiltrækning af arbejdskraft.

Attraktive boliger handler også om de omgivelser, boligerne er placeret i. Lolland Kommune har i en årrække prioriteret den fysiske udvikling i hovedbyerne. I Nakskov bl.a. i kraft af initiativet Nakskov 2030, hvor kommunen med støtte fra Realdania og A.P. Møller Fonden iværksætter projekter, der skal løfte bymidten, havnen og den bynære rekreation ved Hestehoved, med et styrket turismeerhverv som løftestang.

Boligpolitik 2021 er sammen med denne kommuneplan den strategiske ramme for det videre arbejde med et løft af boligudbuddet i kommunen.

Politik for udvikling og service

Lolland Kommune ønsker, at statslige, kommunale og private investeringer understøtter hinanden, når der udvikles erhverv, boliger, turisme og infrastruktur i kommunen. En koordinering af investeringer skal sikre, at der skabes en merværdi for Lolland Kommune som helhed til gavn for borgere, erhvervsliv og turister.

Kommunen vil understøtte denne udvikling ved at skabe bedre rammer for udvikling og ved at investere i at gøre byer, landsbyer, boliger og det åbne land mere attraktive. Eksempelvis ved at kunne tilbyde attraktive erhvervs- og boligområder, forbedring af infrastrukturen, byforskønnelse, by- og områdefornyelse, nedrivning- og renovering af boliger, etablering af nye rekreative oplevelsesmuligheder, samt et balanceret hensyn til kulturarven.

Bosætning er et vigtigt indsatsområde, og kommunen ser et stort potentiale for bosætning i de mange nye arbejdspladser, som den igangværende positive erhvervsudvikling forventes at afstedkomme.

Arbejdspladser alene skaber dog ikke nødvendigvis bosætning. Folk skal også have lyst til at slå sig ned hos os - og ikke f.eks. i nabokommunen. Her har kommunen en række styrker i de lange smukke kyststrækninger, en mangfoldig natur, en rig kulturarv, et godt udbud af boliger i byerne og på landet samt attraktive boliger til rimelige priser.

Kommunen har i mange år været udfordret på bosætningsområdet. Der er derfor generelt et overskud af boliger i kommunen, men særligt i landdistrikterne på grund af den lokale urbanisering.

Lolland Kommune arbejder løbende på at få tilpasset udbuddet af boliger til befolkningsgrundlaget for at forhindre, at boligpriserne presses så langt ned, at nødvendig renovering og vedligehold ikke kan finansieres, og at boligspekulanter opkøber husene. Indsatsen for at tilpasse udbuddet af boliger betyder, at ældre utidssvarende boliger nedrives, hvilket er med til at forskønne kommunen.

Udviklingen af byerne skal ske i en balance byerne imellem for at styrke en bæredygtig udvikling på Lolland som helhed. Derfor vil Lolland Kommune fremme et bymønster, hvor der tages hensyn til de forskellige byers særlige potentialer for at udvikle gode bosætnings- og beskæftigelsesmuligheder.

Lolland Kommune vil styrke en prioritering af indsatserne i landsbyerne på baggrund af den strategiske landsbyplanlægning.

Udviklingen skal ske i et godt samspil med borgere, foreninger, erhvervsliv og øvrige interessenter, og kommunen vil bakke op om lokale initiativer i alle dele af kommunen. Men bymønstret er styrende for, hvor kommunen aktivt investerer og selv tager initiativ til at sikre udvikling af attraktive bebyggede miljøer i fremtiden.

I en kommune som Lolland, er det langt hen ad vejen en meget trængt kommunal økonomi og kommunale faciliteter, der mange steder nærmer sig en udløbsdato, der afgør, hvordan den borgernære service er og skal være. Det hæmmer mulighederne for at levere og udvikle den kommunale velfærd, som borgerne efterspørger, og kommunen ønsker at levere, men det ændrer ikke ved kommunens grundlæggende ambition om at bruge de midler, der trods alt er til rådighed for kommunal velfærd, bedst muligt.

Der er dog ingen tvivl om, at det bliver markant vanskeligere i de kommende år, både i lyset af den generelle demografiske udvikling med flere ældre og færre erhvervsaktive samt udsigten til flere kommunale opgaver bl.a. på sundhedsområdet. Derfor vil en løbende og konsekvent tilpasning af serviceudbuddet fortsat være en væsentlig indsats i Lolland Kommunes langsigtede udviklingsarbejde.

I årene der kommer, vil en tilpasningsindsats dog ikke kunne stå alene. Hvis Lolland Kommune skal kunne opretholde et tidssvarende og tilstrækkelig servicetilbud til borgerne, kræver det en mere gennemgribende omstilling af den kommunale velfærd.

Derfor er der sat gang i en modernisering af servicestrukturen, hvor der skal findes løsninger på, hvordan der kan og skal leveres service i fremtiden. Indsatsen tager udgangspunkt i princippet om, at kommunens service skal styrke borgernes selvhjulpenhed og selvforsørgelse.

Indsatsen går på tværs af alle kommunens driftsområder og arbejder med tilpasning af bygningsmassen, servicestruktur, servicedesign og serviceniveauer.

Målet er at fastholde et tidssvarende og tilstrækkeligt serviceudbud til de borgere, der har mest brug for støtte, og bruge færre midler på overflødige kvadratmeter. På sigt er det målet at reducere den samlede efterspørgsel på service i en befolkning med ændrede forventninger til kommunen og ændrede kompetencer, f.eks. på det digitale område.

Det er ikke kun de kommunale servicetilbud, der har betydning for borgerne. Også de regionale og statslige servicetilbud som sygehuse, sundhedscentre, gymnasier, universiteter mv. har betydning for bosætning og erhvervsudvikling.

Lolland Kommune vil arbejde på at fastholde og udvikle de eksisterende servicetilbud fra region og stat særligt i forhold til uddannelsesområdet.

Udviklingsgreb i Kommuneplan 2025-2037

Bymønster

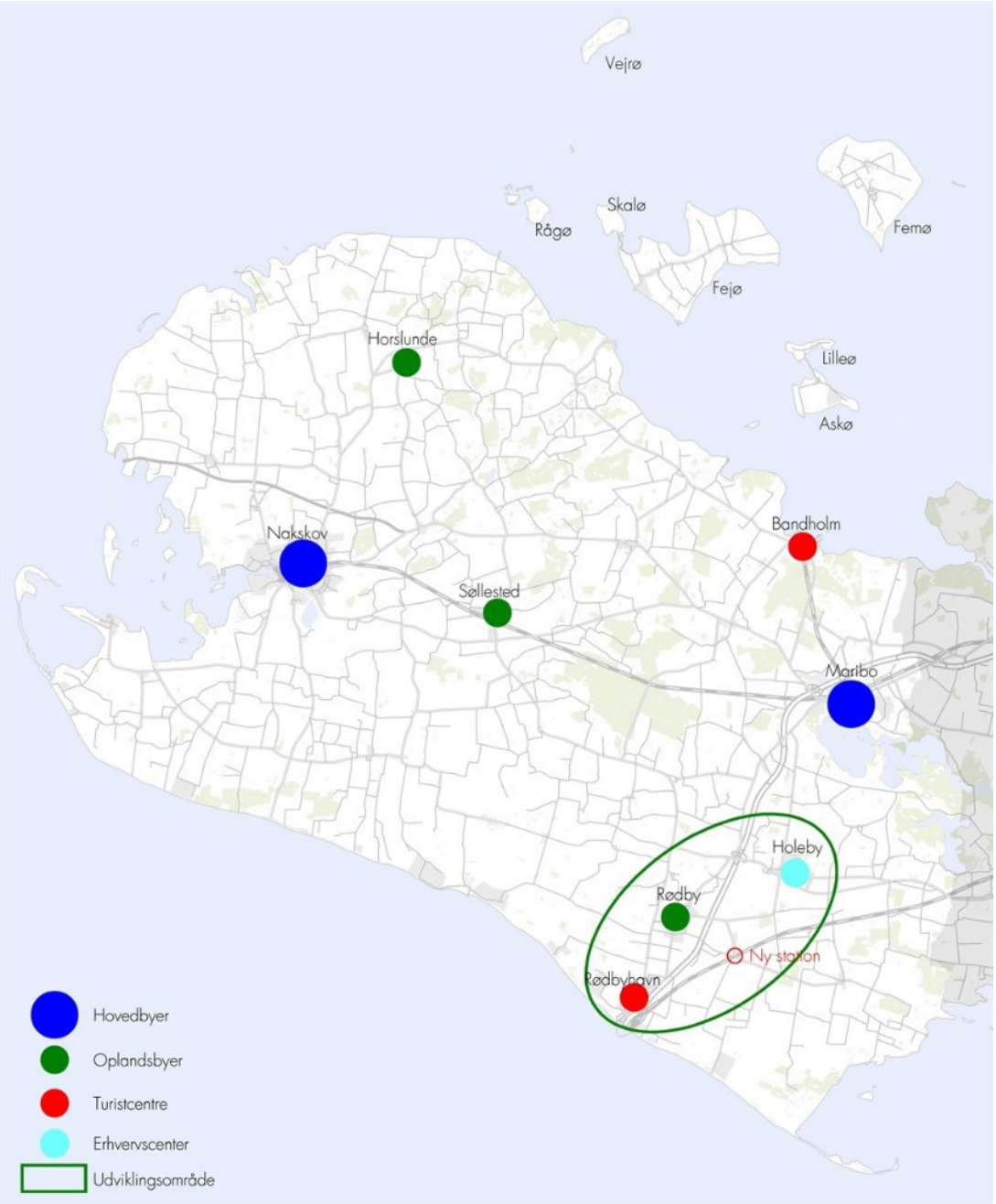
I Lolland Kommune er der behov for en række fysiske forandringer af byer og landskaber for at imødekomme de kommende års behov for udvikling og tilpasning.

Med etableringen af Femern Bælt-forbindelsen opstår et stort potentiale for vækst i turismeerhvervene og transport- og logistikerhverv. Samtidig forventes en fortsat mindre befolkningstilbagegang og en fortsat aldring af befolkningen. Alt sammen store forandringer, der stiller krav til en ændring af de fysiske rammer i byerne og på landet. Det er en stor opgave, der ikke kan løses uden en løbende prioritering af Lolland Kommunes ressourcer.

Det overordnede redskab til at prioritere og målrette investeringerne, i såvel tilpasning af eksisterende byer og landskaber, som udvikling af nye områder til alle typer af formål, er det overordnede bymønster, som blev fastlagt i Kommuneplan 2017-2029 og som fastholdes i Kommuneplan 2025-2037.

Det overordnede bymønster:

- Hovedbyer: Nakskov og Maribo
- Oplandslandsbyer: Rødby, Søllested og Horslunde
- Erhvervscenter: Holeby
- Turistcentre: Rødbyhavn og Bandholm
- Udviklingsområde: Omkring Holeby, Rødby, Rødbyhavn og den nye station øst for Rødby



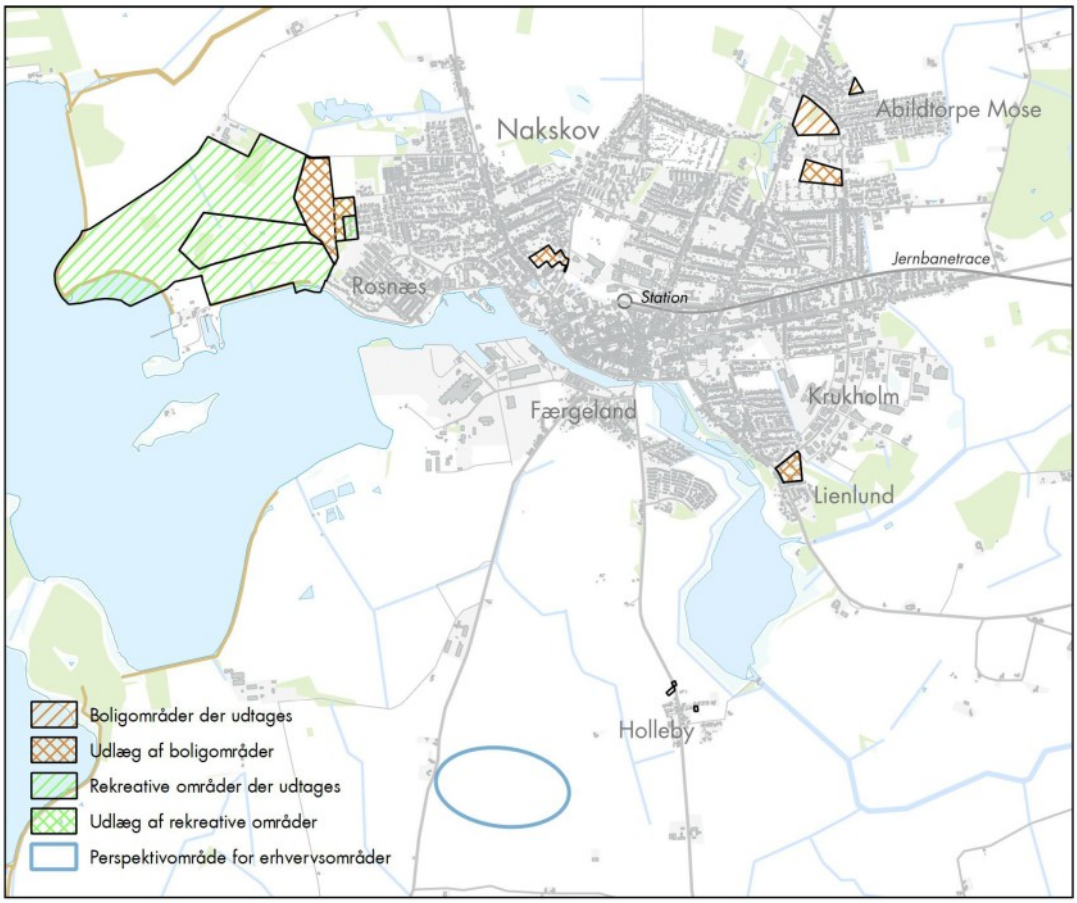
Kort 1.2 Det overordnede bymønster

Bymønstret er en tilkendegivelse af, hvor kommunen satser på, der skal ske en konkret byudvikling med nye udlæg til boliger, erhvervsområder, offentlige formål, turistudlæg mv. Samtidig er det en rettesnor for, hvor kommunen vil prioritere at etablere nye offentlige servicetilbud.

Det samlede bymønster er nærmere beskrevet i 1.1 Bymønster – tilpasning og byudvikling.

Nakskov

Nakskov er kommunens største by, og en af de to hovedbyer i kommunen. Nakskov ligger uden for udviklingsaksen langs motorvejen, og her er udviklingen ikke direkte båret af Femern, men i højere grad af de muligheder der er skabt lokalt, understøttet af kommunen med forskellige samarbejdspartnere. Nakskov står i dag over for spændende udviklingsmuligheder, der vil forme byens fremtid på flere fronter. Af ***kort 1.3*** fremgår de arealmæssige ændringer og nyudlæg af rammer i Nakskov.



Kort 1.3 Overblikskort for Nakskov

Erhverv

Erhvervslivet i Nakskov er i en positiv udvikling med fokus på at styrke både eksisterende virksomheder og tiltrække nye. Byens aktive erhvervshavn spiller en central rolle i denne udvikling, og der er planer om at udvide og modernisere havnefaciliteterne for at tiltrække flere virksomheder.

Udviklingen er båret af,

- etableringen af gasledningen "Grøn gas Lolland-Falster" der blev taget i brug i efteråret 2024,
- at der i kommunen produceres store mængder strøm fra VE-anlæg – og muligheden for at producere mere,
- adgangen til havnen,
- eksisterende virksomheders investeringer.

Her ligger det store udviklingspotentiale syd for havnen og realiseringen af erhvervsområdet på Stensø. Se mere i 3.1 Erhvervsområder.

Nakskov 2030

Initiativet Nakskov 2030 er i fuld gang. Det er et ambitiøst udviklingsprojekt, der sigter mod at revitalisere byen og gøre den til et attraktivt sted at bo, arbejde og besøge. Med initiativet skal den gamle købstad og levende industriby sendes godt ind i fremtiden.

Projektet er et samarbejde mellem Lolland Kommune, Realdania og A.P. Møller Fonden, som tilsammen har afsat 150 millioner kroner til udviklingen.

Målet med Nakskov 2030 er at skabe en by, hvor både borgere og besøgende trives, og hvor der er en stærk sammenhæng mellem byliv, erhverv og natur. Fokusområderne inkluderer:

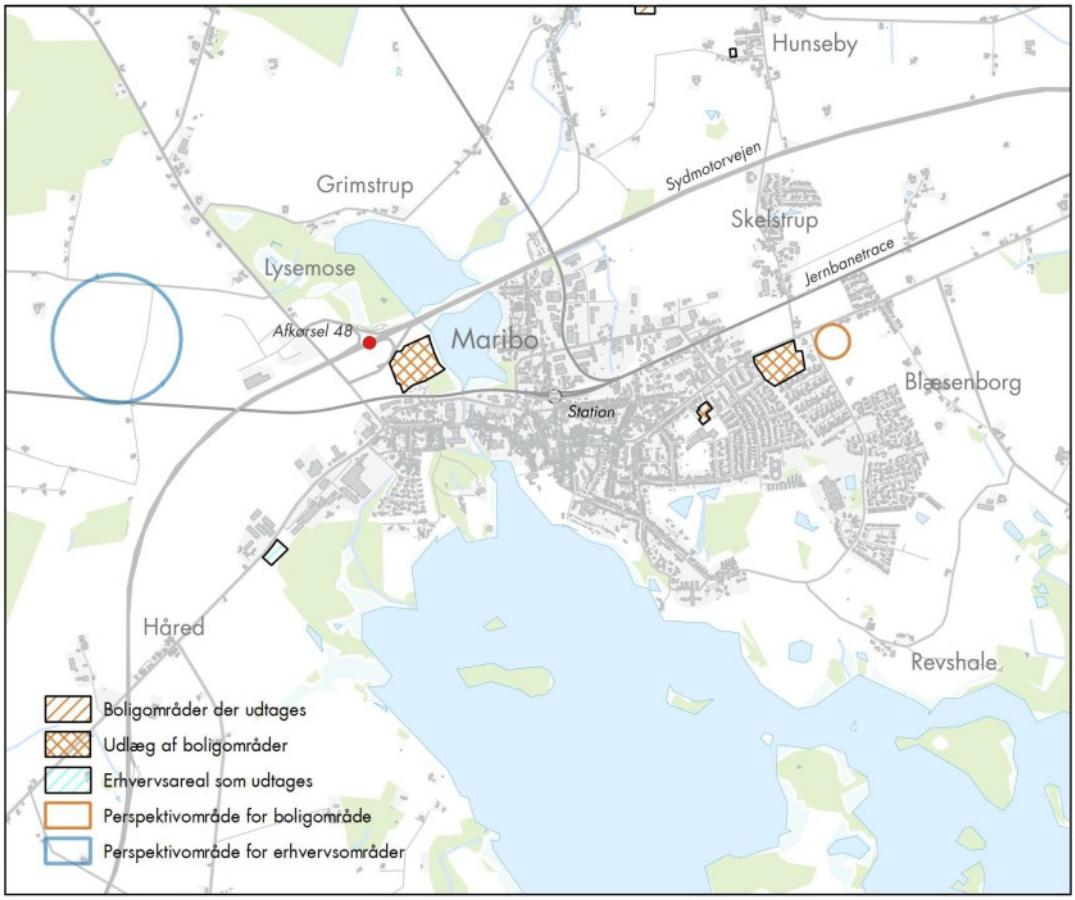
- Bymidten: Med afsæt i den nye lokalplan for bymidten, er der skabt grundlag for forbedring af byens historiske kerne med renovering af bygninger og skabelse af nye oplevelsesmuligheder, samtidig med at det understøtter Nakskovs kulturarv.
- Havnen: Udvikling af havneområdet med nye funktioner og aktiviteter, der kan tiltrække både lokale og turister.
- Hestehovedet og fjorden: Udvikling af naturområderne omkring fjorden for at skabe flere outdoor-oplevelser og bedre forbindelser mellem byen og naturen.

Bolig

I Nakskov er der fokus på at skabe attraktive boligområder, der kan tiltrække nye beboere og fastholde de nuværende. I de udsatte boligområder er der planer om at renovere og modernisere samt reducere antallet af eksisterende boliger. Samtidig er der planer om at udvikle nye boligprojekter, der tager højde for bæredygtighed og moderne behov. Byen skal have et varieret boligudbud, der kan tiltrække både familier, unge og ældre.

Maribo

Maribo er i en spændende udviklingsfase med fokus på at styrke erhvervslivet, forbedre boligforholdene og revitalisere detailhandlen for at skabe en dynamisk og attraktiv by for både beboere og besøgende. Af ***kort 1.4*** fremgår de arealmæssige ændringer og nyudlæg af rammer i Maribo.



Kort 1.4 Overblikskort for Maribo

Erhvervsudvikling

Maribo har oplevet en betydelig erhvervsudvikling de seneste år. Byen fungerer som et vigtigt knudepunkt for transport for hele Lolland Kommune, hvor den nord-/sydgående motorvej møder den øst-/vestgående rute 9. Der er et stærkt fokus på at tiltrække nye virksomheder og støtte eksisterende erhverv gennem forskellige initiativer og samarbejder mellem kommunen, Business Lolland-Falster og private investorer. Der er også en stigende interesse fra eksterne investorer, hvilket har ført til nye projekter og investeringer i området.

Boligudvikling

Som den anden hovedby, skal der her også være et varieret boligudbud, der kan tiltrække både familier, unge og ældre.

Boligudviklingen i Maribo er i vækst, drevet af en stigende efterspørgsel på både nye boliger og renovering af eksisterende bygninger. Der er flere projekter i gang, herunder planlægning for nye etageejendomme. Denne udvikling er med til at tiltrække nye beboere til byen og forbedre livskvaliteten for de nuværende indbyggere.

Detailhandelsudvikling

Detailhandelsudviklingen i Maribo har været præget af både udfordringer og muligheder. Selvom byen har mistet nogle butikker, er der samtidig en stor interesse for at investere i nye detailhandelsprojekter, herunder større butikker og aflastningsområder. Der er igangsat flere initiativer for at revitalisere bymidten og tiltrække flere kunder, herunder samarbejder mellem Lolland Kommune og Maribo Handel om udvikling af aktiviteter og events. Målet er at skabe en levende og attraktiv bymidte, der kan tiltrække både lokale og besøgende.

Maribo er således i en spændende udviklingsfase med fokus på at styrke erhvervslivet, forbedre boligforholdene og revitalisere detailhandlen for at skabe en dynamisk og attraktiv by for både beboere og besøgende.

Strategisk bymidteplanlægning

Strategisk bymidteplanlægning omfatter byer med mellem 4.000 og 20.000 indbyggere. I Lolland Kommune omfatter den strategiske bymidteplanlægning Nakskov og Maribo, der udgør de to hovedbyer i kommunen jf. 1.1 Bymønster – tilpasning og byudvikling.

Med den strategiske bymidteplanlægning foretages en helhedsorienteret strategisk planlægning for bymidten i Nakskov og Maribo. Formålet er at skabe grundlaget for en helhedsorienteret stillingtagen til udvikling og omstilling af bymidten.

Lolland Kommune har allerede gennem en årrække haft fokus på udviklingen af bymidten i både Maribo og Nakskov, og der er foretaget mange tiltag i disse byer. Med en strategisk tilgang til bymidterne i Nakskov og Maribo, sættes der fokus på udviklingsmuligheder og planlægningen, der skal understøtte en fortsat udvikling af levende bymidter.

Med Kommuneplan 2025-2037 gennemføres den første generation af strategisk bymidteplanlægning, med udgangspunkt i de tiltag og indsatser, der er gennemført og igangsat de seneste år. Den strategiske bymidteplanlægning fremgår af 1.1 Bymønster – tilpasning og byudvikling. Det er målet at gennemføre en bredere bymidteplanlægning med en større inddragelse af aktører i den kommende planperiode.

Udviklingsområdet omkring Holeby, Rødby og Rødbyhavn

Med etableringen af den faste forbindelse over Femern Bælt, knyttes Skandinavien og Centraleuropa tættere sammen - og i midten ligger Lolland. Med en placering i Greater Copenhagen og lige nord for Hamborgområdet, skaber forbindelsen nye muligheder for vækst og udvikling. Det er kommunens politik, at Femern Bælt-forbindelsen skal komme hele kommunen til gode, og at langsigtet udvikling prioriteres over kortsigtede interesser.

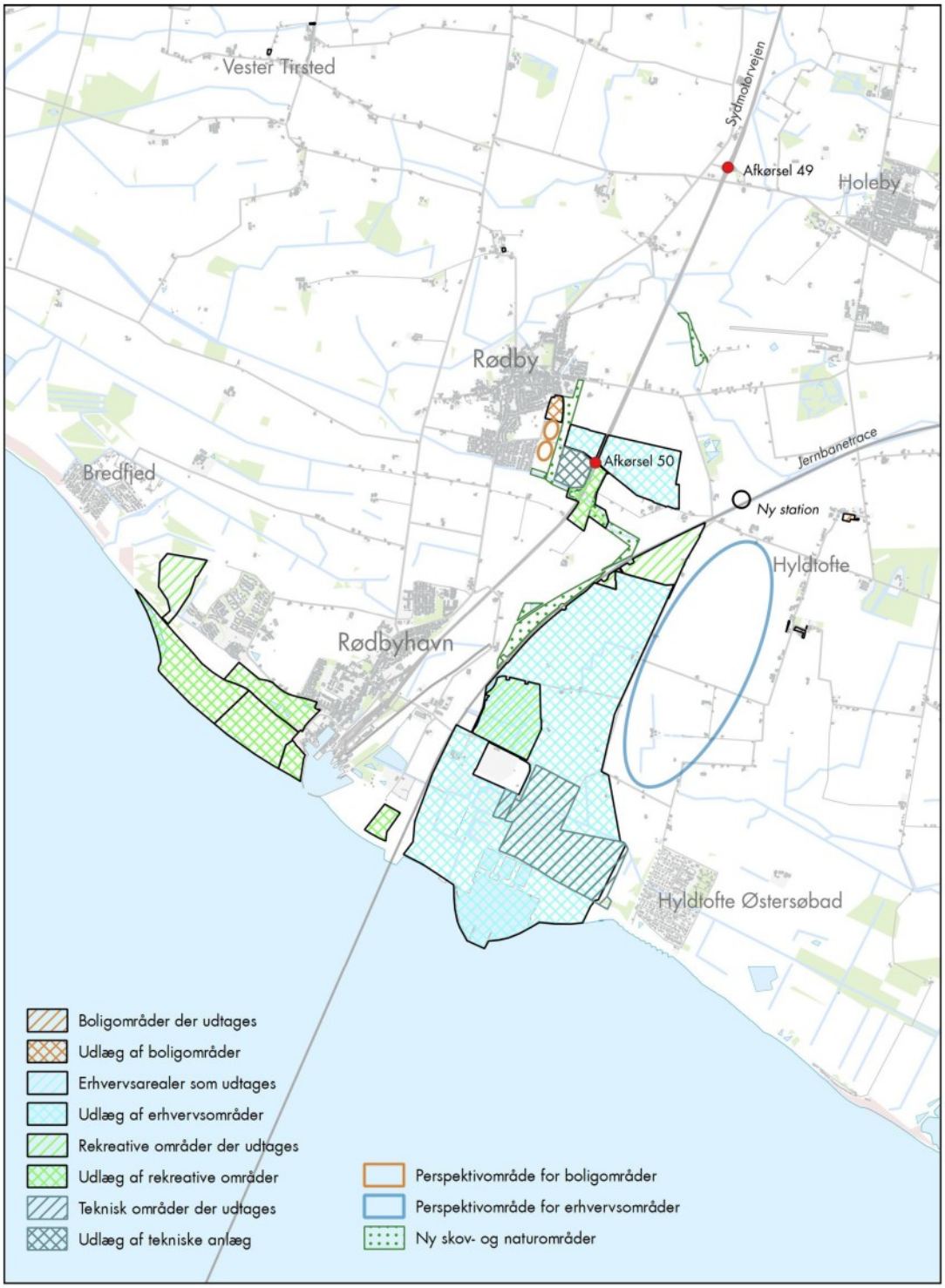
Fra før Femern Bælt-forbindelsen blev vedtaget, har kommunen arbejdet på at få det maksimale ud af den nye infrastruktur, og planerne er løbende blevet justeret efterhånden som det stod klart, at det blev en tunnel og ikke en bro. Anlægsloven blev vedtaget, analyser af muligheder for området blev udarbejdet, bevarelse af tunnelelementfabrik og tunnelhavn blev besluttet mv.

Fra 2010 har Holeby, Rødby og Rødbyhavn, sammen med den nye station Rødby, udgjort udviklingsområdet, og det skal i højere grad betragtes som et samlet byområde end som forskellige bysamfund.

De centrale elementer, der ændrer forudsætningerne i området og skaber mulighed for udvikling, udgøres af:

- Femern Bælt-forbindelsen
- Det østlige bagland og vestlige forland ved Rødbyhavn
- Bevarelse af tunnelfabrik og tunnelhavn
- Den nye station Rødby
- En ny afkørsel 50 ved Rødby
- Nye højspændingsstationer
- Udpegning af området til CO_2-lagring (CCS)

Udviklingsmulighederne ligger særligt inden for turisme samt erhvervsudvikling, og sekundært for boligudvikling. Af ***kort 1.5*** fremgår de arealmæssige ændringer og nyudlæg af rammer mv. i udviklingsområdet.



Kort 1.5 Overblikskort for udviklingsområdet

Turismeudvikling

Femern Bælt-forbindelsen knytter Sjælland og Lolland-Falster tættere til Europa, og inden for 2 timers kørsel skaber den et marked på +9 mio. mennesker. Turismen kan dermed blive en markant løftestang for beskæftigelse og bosætning på Lolland, og på nationalt plan kan Lolland blive blandt de mest værdiskabende destinationer for dansk turisme. Turismeudviklingen er nærmere beskrevet i 5. Turisme og friluftsliv.

Sydkystplanen

For at understøtte turismeudviklingen, har kommunen fået udarbejdet en strategisk- fysisk udviklingsplan for Lollands Sydkyst (Sydkystplanen) med støtte fra Realdania og Dansk Kyst- og Naturturisme (PDF). Centralt i planen

står turismeudviklingsprojektet på det vestlige forland ved Rødbyhavn. Turismeudviklingsprojektet blev den 22. august 2024 en del af Regeringens landdistriktsudspil - Sammenhæng og balance.

Ambitionen i Sydkystplanen er at øge antallet af overnatninger i kommunen fra 900.000 til 4 mio. årlige overnatninger i 2050 jf. ***tabel 1.1***. Sydkystplanen har et særligt fokus på det vestlige forland ved Rødbyhavn, der skal være driver for udviklingen, mens den øvrige vækst primært skal komme på Sydlolland med et fokus på området mellem Hummingen og Østersøbadet.

Tabel 1.1 Forventet vækst i antal overnatninger på overnatningsformer

Udvikling i Sydkystens kommercielle overnatninger	År 2019	År 2030	År 2050
Overnatninger pr. år på hotel, feriecenter	623.000	923.000	2.763.000
Overnatninger pr. år i sommerhuse	166.000	386.000	966.000
Overnatninger pr. år på campingpladser	111.000	111.000	271.000
I alt overnatninger pr. år	900.000	1.420.000	4.000.000

Af den forventede vækst på 3,1 mio. overnatninger om året i 2050, kommer de 1,66 mio. til at ligge på forlandet på hoteller og feriecentre, mens de resterende 1,44 mio. overnatninger primært fordeler sig langs sydkysten. Stigningen på 800.000 overnatninger pr. år i sommerhuse i 2050 forventes i høj grad at ligge omkring Hummingen, Kramnitze og Bredfjed, da de er blandt de største sommerhusområder i kommunen, og det er her, de største uudnyttede sommerhusområder ligger.

Af de resterende 640.000 overnatninger pr. år i 2050, kommer de 160.000 på campingpladser, mens resten kommer på hoteller andre steder i kommunen. Samlet set forventes det, at ca. halvdelen af de resterende overnatningerne på campingpladser og hoteller sker på sydkysten.

Ud over overnatninger forventes det også, at forlandet vil trække en række endagsturister, der vil bruge lagunestrand og de restauranter og madboder, der forventes at komme i området.

Realiseringen af sydkystplanen forventes at skabe 2.000 nye arbejdspladser i 2030 og 5.800 arbejdspladser i 2050.

Øvrige turismetiltag

I udviklingsområdet kommer der to nye attraktioner, der forventes at få mange besøgende - et landskabsværk på Naturstyrelsens arealer ved Lundegårdsvej ”Lollands Øre” og Femern A/S’ nye udsigtspunkt ”Pilen”.

Femerns gamle udsigtstårn havde i 2023 42.663 gæster, og det forventes, at der kommer markant flere besøgende til ”Pilen” i fremtiden. Hvor mange besøgende der kommer til et landskabsværk, er svært at vide – men Dodekalitten på Nordlolland har mellem 70.000 og 100.000 besøgende om året. Med den megen omtale af området i både Tyskland og Danmark, og med placeringer tæt på motorvejen, vil det være et naturligt stop lige før og efter Femern Bælt-forbindelsen. Et besøgstal på omkring 100.000 for hver attraktion vurderes ikke at være urealistisk.

I Rødbyhavn arbejdes der desuden på, at der etableres en forlystelsespark, der både skal understøtte forlandet og skabe en attraktion, der kan tiltrække endagsturister. Området er stort nok til at kunne rumme forlystelsesparker som

f.eks. Legoland eller BonBon-land, og der er interesse for området både nationalt og internationalt.

Erhvervsudvikling

Erhvervsområderne ligger alle tæt på den nye station med god adgang til motorvejen, hvor virksomhederne kan få gavn af de gode trafikale forbindelser og tiltrække arbejdskraft fra hele Greater Copenhagen og Hamborgområdet. Erhvervsudviklingen er nærmere beskrevet i 3. Erhverv.

Rødbyhavn

Folketinget besluttede den 14. december 2023 at ændre anlægsloven for Femern forbindelsen, hvilket indebærer, at tunnelelementfabrikken med arbejdshavn bevares, og at den kan anvendes i forbindelse med nye store infrastrukturprojekter. Sund & Bælt er gået i gang med at konkretisere, hvordan den bevarede fabrik skal organiseres og drives.

Bevarelse af elementfabrikken vurderes at rumme betydelige fordele i forhold til at realisere fremtidige statslige megaprojekter i form af bl.a. infrastruktur og energi-øer. Samtidig kan overskudskapacitet på fabrikken komme det private marked til gavn, f.eks. til projekter der fremmer grøn omstilling.

Lolland Kommune har sammen med Panticon lavet en forundersøgelse af de erhvervsmæssige potentialer og behovet for udlæg af yderligere arealer til erhvervsformål i tilknytning til det nuværende produktionsanlæg.

Det eksisterende produktionsanlæg, inkl. arbejdshavn har, i kombination med de tilstødende arealer i baglandet, et helt særligt potentiale, da der både er direkte havneadgang samt god plads i bagarealerne til en etapevis erhvervsudvikling til pladskrævende produktion af f.eks. beton- og stålelementer, værftsindustri samt vindmølleproduktion inkl. specialproduktion af fundamenter til havvindmøller.

Samtidig er der en betydelig interesse både blandt udenlandske og danske virksomheder, som er aktive indenfor bl.a. entreprenør-, vindmølleproduktions- og skibsværftsbrancherne. Det understøtter CIP Fondens (Copenhagen Infrastructure Partners) undersøgelse, der viser, at der i dag ikke findes tilstrækkeligt havneareal, der kan sikre, at Danmark også fremover har en betydelig andel af både produktion af store elementer på havneområder samt kapacitet til udskibning af f.eks. havvindmøllekomponenter.

I dag er det Esbjerg Havn og Odense Havn, der understøtter produktion af store elementer og havvindmøllekomponenter, men begge steder er maksimumkapaciteten ved at være nået, og der kan ikke udvides meget mere. Der er derfor behov for ny kapacitet med stort bagland.

Rødby

Fra udmeldingen om, at der skulle etableres en afkørsel 50 ved Lundegårdsvej, har der været stor efterspørgsel på etablering af transporttunge erhvervsarealer, energistationer mv. i området.

Aktuelt er der efterspørgsel på plads til et EU-certificeret transportcenter, højlager, almindelig lager og logistikvirksomheder, energistationer (benzin, diesel, brint, el) til både den tunge transport og personbiltrafik, rasteplads med restaurationer mv. Desuden er der efterspørgsel på areal til et mellemstort datacenter, pga. en placering tæt på 132 kV højspændingsstationer.

Området er ikke alene attraktivt placeret i tilknytning til motorvejen men også til den nye station Rødby på det internationale jernbanenet, hvor Lolland Kommune er forpligtiget til at arbejde for byudvikling, der kan understøtte stationen.

Holeby
Holeby er erhvervscenter i kommunen og har traditionelt stået stærkt inden for erhverv, der understøtter landbrugserhvervet. Holeby rummer en række små og mellemstore virksomheder i Erhvervspark Lolland. Området ligger tæt på afkørsel 49.

Boligudvikling
Udsigten til nye arbejdspladser i området har fået efterspørgslen til etablering af nye boliger til at stige, og der udlægges derfor et mindre areal til boligudvikling op mod de nye skov- og naturområder, som Naturstyrelsen er ved at etablere i Rødby.

Strategisk Landsbyplanlægning

Den løbende tilpasning af byer, landsbyer og det åbne land, til en ændret befolkningssammensætning, har været en hovedopgave for Lolland Kommune i en årrække. Den strategiske landsbyplanlægning tager udgangspunkt i landsbyer med mellem 200 og 1.000 indbyggere og omfatter 10 landsbyer, hvor Bandholm og Horslunde indgår i det overordnede bymønster som hhv. turistcenter og oplandslandsby.

Lolland Kommune har det udgangspunkt, at alle områder af kommunen har nogle særlige kvaliteter. Med en strategisk og realistisk tilgang kan disse kvaliteter dyrkes og skabe afsæt for nye muligheder.

Lolland Kommune har i 2023 arbejdet målrettet med at afdække potentialet i kommunens landsbyer, for at kunne højne den strategiske indsats for smukke miljøer og landskaber og en bæredygtig bosætning.

På den baggrund er landsbyerne opdelt i fire kategorier af landsbyer:

- Forstadslandsby
- Bosætningslandsby
- Boliglandsby
- Turismelandsby.

Kategorierne er uddybet i 1.1 Bymønster – tilpasning og byudvikling.

Fælles for udviklingen af landsbyerne og landdistrikter er, at den skal bygge på de lokale ressourcer, som f.eks. den gode landbrugsjord, naturen, kulturarven mv. Men den væsentligste lokale ressource er lokalsamfundets borgere og erhvervsliv. Lolland Kommune vil understøtte lokale initiativer, der kan være med til at skabe kvalitet og gode rammer for borgere, tilflyttere og erhverv samt understøtte livet i landsbyerne, på landet og på øerne.

Sydkysten

Turismeudvikling på sydkysten, der skal understøtte turismeudviklingen i hele kommunen, har fortsat stort fokus.

For at understøtte turismeudviklingen, har kommunen fået udarbejdet en strategisk-fysisk udviklingsplan for Lollands Sydkyst (Sydkystplanen) med støtte fra Realdania og Dansk Kyst- og Naturturisme (PDF).

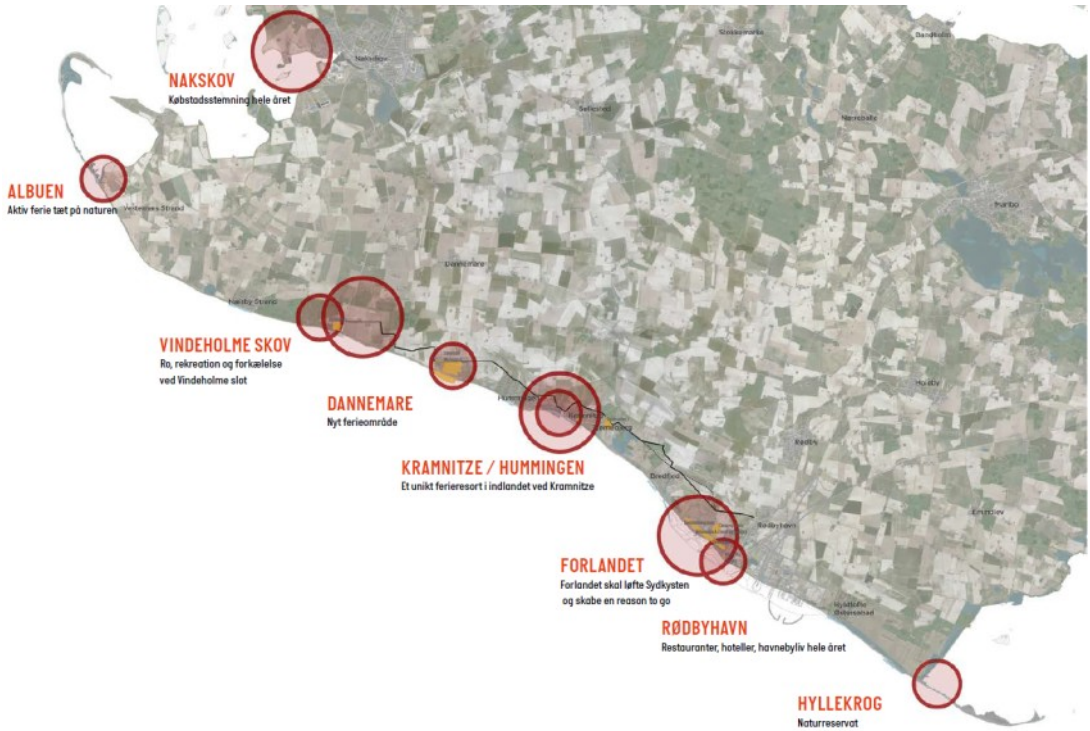
Ambitionen i Sydkystplanen er at øge antallet af overnatninger i kommunen fra 900.000 til 4 mio. årlige overnatninger i 2050 jf. ***tabel 1.2***. Med Sydkystplanen koncentreres udviklingen omkring udvalgte steder for at sikre kritisk masse. Her

udbygges og fortættes overnatning, oplevelser og services med udgangspunkt i de lokale særkender.

Tilsammen giver de forskelligartede steder en variation på Sydkysten og bindes sammen af bæredygtig infrastruktur og natur.

Tabel 1.2 Forventet vækst i antal overnatninger på overnatningsformer

Udvikling i Sydkystens kommercielle overnatninger	År 2019	År 2030	År 2050
Overnatninger pr. år på hotel, feriecenter	623.000	923.000	2.763.000
Overnatninger pr. år i sommerhuse	166.000	386.000	966.000
Overnatninger pr. år på campingpladser	111.000	111.000	271.000
I alt overnatninger pr. år	900.000	1.420.000	4.000.000



Kort 1.6 Udvalgte steder i Sydkystplanen

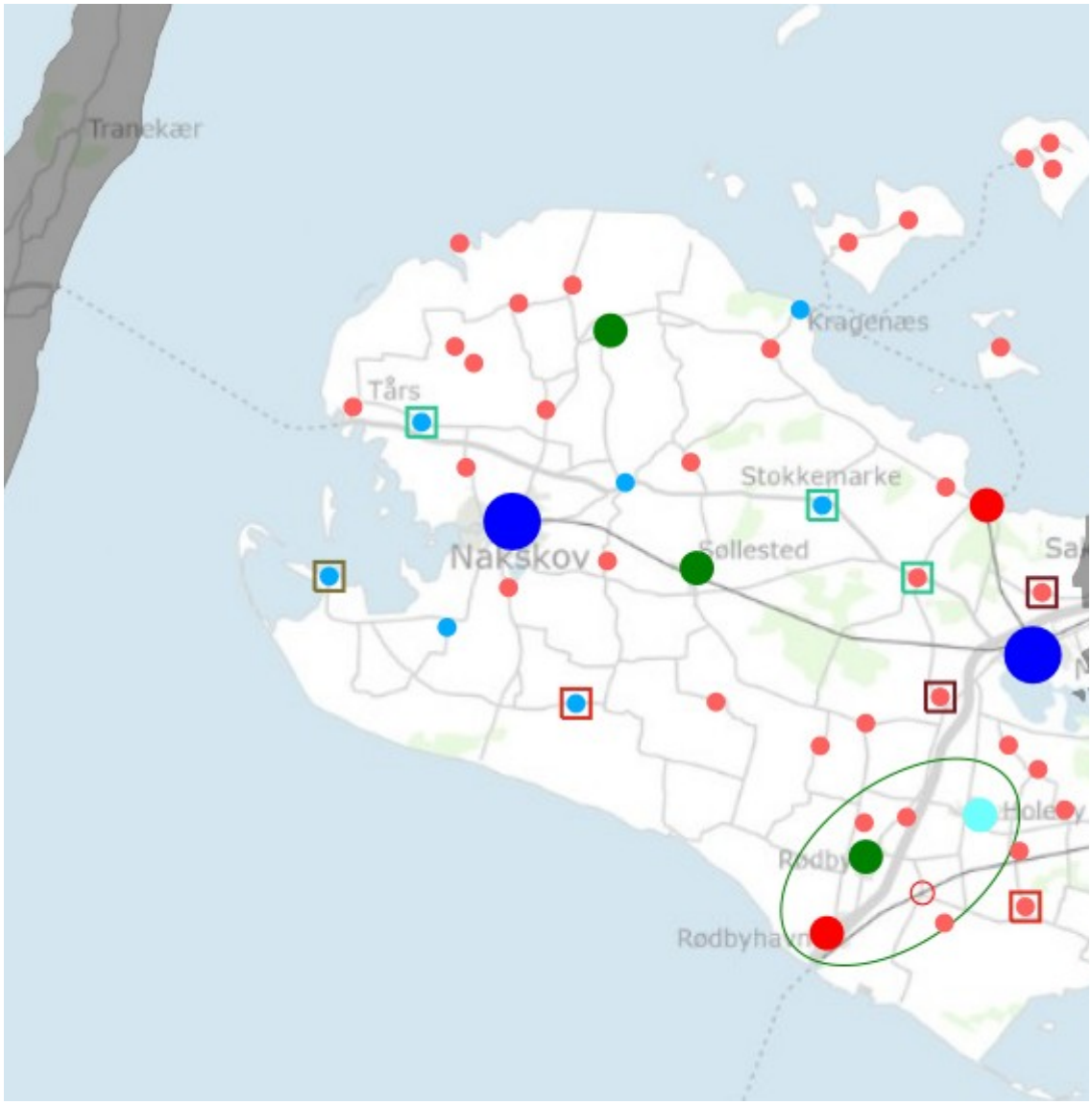
Af den forventede vækst på 3,1 mio. overnatninger om året i 2050, kommer de 1,66 mio. til at ligge på forlandet på hoteller og feriecentre, mens de resterende 1,44 mio. overnatninger primært fordeler sig langs sydkysten. Stigningen på 800.000 overnatninger pr. år i sommerhuse i 2050 forventes i høj grad at ligge omkring Hummingen, Kramnitze og Bredfjed, da de er blandt de største sommerhusområder i kommunen, og det er her, de største uudnyttede sommerhusområder ligger.

Realiseringen af sydkystplanen forventes at skabe 2.000 nye arbejdspladser i 2030 og 5.800 arbejdspladser i 2050.

En vigtig del af sydkystprojektet er at styrke overnatningskapaciteten – både antallet og kvaliteten. Kommuneplanen giver derfor mulighed for flere feriehoteller, fastlægger områder til sommerhuse, der primært er henvendt til det kommercielle sommerhusmarked mv.

Centralt i Sydkystplanen står udviklingen af det vestlige forland. Den 22. august 2024 blev turismeudviklingsprojektet på det vestlige forland ved Rødbyhavn en del af Regeringens landdistriktsudspil - ***Sammenhæng og balance*** (PDF).

1.1 Bymønster – tilpasning og byudvikling



Kort 1.1.1 Overordnede bymønster med hovedbyer, oplandslandsbyer, erhvervscenter, turistcentre og udviklingsområdet Rødby-Holeby-Rødbyhavn, samt det underliggende bymønster med forstadslandsbyer, bosætningslandsbyer, boliglandsbyer, turismelandsbyer, samt afgrænsede landsbyer i by- og landzone

Underkapitlet omfatter mål, retningslinjer og redegørelse for tilpasning og udvikling indenfor bymønstret samt for strategisk landsbyplanlægning.

Målsætninger

- Udvikling af bysamfund skal ske med udgangspunkt i bymønstret og med respekt for natur, miljø, landskab og kulturarv.
- Bymønstret skal sikre, at der især er udviklingsmuligheder i kommunens hovedbyer, oplandsbyer samt turist- og erhvervscentre.
- Tilpasning og udviklingen af landsbyerne skal ske under hensyn til deres civilsamfundsstyrke, potentialer og udfordringer.
- Til Nakskov og Maribo bymidter udtænkes rammer, der kan skabe liv i bymidten, uagtet at detailhandlen er udfordret på nationalt plan.

Retningslinjer

1.1.1 Kommunens overordnede bymønster med hovedbyer, oplandslandsbyer, erhvervscenter, turistcentre og udviklingsområdet Rødby-Holeby-Rødbyhavn, samt det underliggende bymønster med forstadslandsbyer, bosætningslandsbyer, boliglandsbyer, turismelandsbyer, samt afgrænsede landsbyer i by- og landzone fremgår af ***kort 1.1.1***.

1.1.2 Fremtidig ny byvækst skal som udgangspunkt placeres i byzone i hovedbyer, oplandslandsbyer, erhvervscenter og turistcentre, eller i direkte tilknytning hertil. Byvæksten skal altid ske inde fra den eksisterende by og udad.

1.1.3 Sekundært kan der ske byvækst i forstadslandsbyer, bosætningslandsbyer, boliglandsbyer, turismelandsbyer, samt inden for de afgrænsede landsbyer i by- og landzone.

1.1.4 Den strategiske bymidteplanlægning for Nakskov og Maribo skal bygge ovenpå de tiltag, som allerede er fortaget i de to byer, og medføre en yderligere styrkelse af de to byers udvikling gennem byfortætning, bosætning og detailhandelsudvikling.

1.1.5 Planlægning for byudvikling i hovedbyer og oplandslandsbyer bør foregå ved en fortætning af bygningsmassen, transformation af bygninger og omdannelse af uudnyttede arealer.

1.1.6 I landsbyerne inden for strategisk landsbyplanlægning, kan der generelt ske bolig- og erhvervsudvikling inden for de eksisterende rammer, og i landzonedelen af landsbyerne gives der generelt tilladelse til etablering, udvidelser og ændret anvendelse under hensyn til natur, miljø, landskab og naboer.

1.1.7 I landsbyerne inden for strategisk landsbyplanlægning, kan der generelt ske mindre ændringer af rammerne, og i Forstadslandsbyer, Bosætningslandsbyer og Turismelandsbyer kan der i udgangspunktet ske anvendelsesændringer i rammerne til at understøtte landsbyens udvikling.

1.1.8 I Forstadslandsbyer, Bosætningslandsbyer og i mindre omfang i Turismelandsbyer, kan der i udgangspunktet udlægges nye rammer til boligudvikling og rekreative formål.

1.1.9 I Bosætningslandsbyer og i mindre omfang i Turismelandsbyer, kan der i udgangspunktet udlægges nye rammer til erhvervsudvikling herunder detailhandel.

1.1.10 I Turismelandsbyer kan der i udgangspunktet udlægges nye rammer til turismeformål og i mindre omfang ske ændringer i eksisterende rammer og udlægges nye til byvækst ift. boliger og erhverv.

1.1.11 Ved udbygning af byerne og udvikling i landzonen, skal det sikres i planlægningen, at udviklingen sker under hensyn til trafik, natur, landskabelige- og kulturhistoriske værdier. Som udgangspunkt skal der etableres et mindst 3-rækket plantebælte, med hjemmehørende plantearter, ud mod det åbne land eller det overordnede vejnet.

1.1.12 Byudvikling langs motorvejen og disses tilslutningsanlæg, øvrige statsveje og landeveje, skal ske på en sådan måde, at yderligere lokal trafik på langs og på tværs af det overordnede vejnet, så vidt muligt undgås. Specielt skal den lette trafik tilgodeses.

Redegørelse

Bymønster generelt

Med denne kommuneplan fastholdes det eksisterende bymønster, der tager udgangspunkt i byernes størrelse, funktion, forventet udvikling samt de muligheder, som etableringen af Femern Bælt-forbindelsen giver. Bymønstret suppleres med kategoriseringen af landsbyer fra den strategiske landsbyplanlægning (forstadslandsbyer, bosætningslandsbyer, boliglandsbyer, turismelandsbyer), som sammen med de afgrænsede landsbyer i by- og landzone, udgør det underliggende bymønster.

Det overordnede bymønster er et udtryk for, hvor Lolland Kommune ønsker, at den primære byvækst til bolig og erhverv bør foregå, samt hvor større turismefaciliteter bør placeres.

Udvikling af byer kræver både offentlige og private investeringer i jord, vejanlæg, kloakker, elforsyning mv. For at sikre, at investeringerne i infrastruktur mv. udnyttes bedst muligt, og ikke medfører yderligere udgifter, bør større virksomheder og boligudlæg primært placeres inden for det overordnede bymønster.

Udlæg af nye eller reduktion af kommuneplanrammer, sker derfor i overensstemmelse med bymønstret, men også til byernes funktioner, så de enkelte byers potentialer understøttes bedst muligt.

Lolland Kommune ønsker dog fortsat, at der skal være mulighed for, at enkelte boliger og mindre virksomheder skal kunne placeres i hele kommunen, enten i eksisterende bygninger med mulighed for tilbygning, eller som nybyggeri i de afgrænsede landsbyer, som er beskrevet under strategisk landsbyplanlægning.

Tilpasning og byudvikling generelt

Der er et behov for løbende at tilpasse bysamfundene i kommunen til en ændret befolkningssammensætning. Både aldring og befolkningstilbagegang har været, og er fortsat, hovedudfordringer for kommunen.

Samtidig ændrer den kommende Femern Bælt-forbindelsen grundlæggende udviklingsbetingelserne for turisme, erhverv og bosætning på Lolland. Den præcise effekt i anlægsfasen, såvel som når tunnelen åbner i 2029, kan ikke forudses præcist, men Lolland Kommune arbejder for løbende at skabe rammerne for den udvikling, der følger med den nye forbindelse.

Kommunen har desuden som fokus at sikre fortsat stærke hovedbyer ud fra tanken om, at en levedygtig hovedby er grundlaget for et levedygtigt opland.

Byudviklingen bør som udgangspunkt ske ved en fortætning af byerne, ved f.eks. at omdanne uudnyttede og funktionstømte områder.

En fortætning af byerne kan være med til at skabe bæredygtige byer og mindske den interne transport og i sidste ende være med til at nedsætte CO_2-forbruget. Områderne bør omdannes med en blanding af boliger, erhverv og service, tæt på offentlig transport.

Byudviklingen skal derfor ske på en måde, der dels sikrer, at der er den plads, der efterspørges og dels sikrer, at nye boliger, erhverv, detailhandel og turismeanlæg placeres, så det eksisterende bymiljø forbedres, og nye funktioner er med til at skabe merværdi.

Byafgrænsning

Afgrænsningen af byer, landsbyer og tekniske anlæg har stor betydning for opfattelsen af både byer og landskab. Afgrænsningen af byer, landsbyer og tekniske anlæg mv. kan desuden bruges til at understøtte naturen og befolkningens rekreative muligheder.

Det gælder generelt, at der skal være en klar afgrænsning mellem byerne og det åbne land, men samtidig er der et ønske om, at både bolig- og erhvervsområder smelter sammen med og omgives af naturområder og rekreative områder.

Hvordan man bedst skaber en klar afgrænsning og en sammensmeltning mellem by, natur og rekreative arealer, er op til en konkret vurdering. Hensyn til natur, landskabelige- og kulturhistoriske værdier, sammen med arkitekturen i den eksisterende og kommende bebyggelse, spiller en rolle.

Afgrænsningen af byer, landsbyer og tekniske anlæg mv. sker typisk ved, at der stilles vilkår om etablering af enten 3- eller 6-rækket beplantningsbælter. Beplantningsbælterne skal bestå af hjemmehørende og lokalitetspassede træer og buske, der understøtter de truede dyre og plantearter i Danmark i overensstemmelse med 9. Natur og Grønt Danmarkskort.

Beplantningsbælterne kan være brede og massive, eller de kan være mere eller mindre åbne med afbrudte forløb, ligesom det nogle gange kan være nok, at der plantes en hæk. Det afgørende er, at afgrænsning mod det åbne land indpasses bedst muligt under hensyn til natur, landskabelige og kulturhistoriske værdier.

Desuden kan der indtænkes stiforbindelser og grønne områder i afgrænsningen af byer, landsbyer og tekniske anlæg.

Udvikling og tilpasning i hovedbyerne

Hovedbyerne skal være dynamoer for kommunens vækst og udvikling inden for bosætning, erhverv, detailhandel og turisme.

Der skal arbejdes for at styrke bosætningsmulighederne og dermed at skabe attraktive muligheder for udvikling af attraktive nye boligområder. Læs mere i 2. Bolig.

Hovedbyerne udgøres af kommunens to største byer. Nakskov med 12.445 indbyggere (2024) og Maribo med 5.827 indbyggere (2024). De to byer har tilsammen ca. 18.300 indbyggere, svarende til 46 % af kommunens befolkning. Fra 2009-2015 oplevede Nakskov en kraftig befolkningstilbagegang, og selvom befolkningstallet fortsat falder, er det ved at stabilisere sig, og enkelte år har der de senest 10 år været en mindre befolkningstilvækst. Maribos befolkningsudvikling toppede i 2008 med 6.104 indbyggere, og har siden haft en mindre befolkningstilbagegang frem til 2022. Fra 2022 er befolkningstallet vokset med godt 100 indbyggere. Se Fakta om Lolland Kommune.

Byerne ligger i naturskønne områder henholdsvis ved Nakskov Fjord og Maribo Søerne, og byerne har en lang historie med en rig kulturarv, som stadig er synlig i byerne og deres byrum.

Begge byer har f.eks. en bevaret middelalderlig bystruktur, gamle bygninger og velbevarede samfunds- og kulturhistoriske elementer i gadebilledet, som kranerne og pakhusene på Nakskov Havn og klosterruinen i Maribo, hvilket giver store potentialer i forhold til både bosætning og turisme.

Hovedbyerne opfylder borgernes daglige behov for daginstitutioner, skoler, ungdomsuddannelser og ældrepleje. Her kan man forvente at finde alle de servicefunktioner og kulturtilbud, som kommunen kan tilbyde inden for både privat og offentlig service. Der er f.eks. et sundhedscenter i både Nakskov og Maribo.

Byerne kan desuden tilbyde et bredt udvalg af dagligvarer og udvalgsvarebutikker, caféer, restauranter, museer og andre kulturelle tilbud samt idræts- og sportsanlæg. Samtidig er Nakskov og Maribo midtpunkter for uddannelsesaktiviteter og den offentlige service.

Hovedbyerne er velbetjent med offentlig transport - både by- og landbusser. Desuden ligger de begge ved Lollandsbanen, og de har derigennem direkte forbindelse til det nationale jernbanenet fra Nykøbing Falster.

Maribo ligger lige ved motorvejsnettet, og Nakskov ligger ved motortrafikvejen Tårs - Maribo. Nakskov har derudover gode havnefaciliteter, både i forhold til erhverv og turisme.

Nakskov og Maribo er velforsynet med boligtilbud, i de historiske bykerner med ældre byhuse og etageejendomme og uden for bykernerne med både parcelhuse, rækkehuse og lejligheder. Samtidig er byerne velforsynede med uudnyttede arealer udlagt til boligbyggeri.

Hovedbyerne kan dermed tilbyde et bredt og varieret udbud af boliger i forhold til størrelse, kvalitet og beliggenhed til både børnefamilier, unge og ældre, hvilket kan understøtte bosætning.

For at hovedbyerne kan være dynamoer for vækst og udvikling, skal de løbende udvikles og moderniseres, så de fremstår som attraktive byer.

For fortsat at kunne tilbyde attraktive boliger i hovedbyerne, er kommunen opmærksom på, at der skal være attraktivt beliggende byggegrunde, og at der i de eksisterende ældre bykvarterer skal være mulighed for ny bosætning gennem byfortætning, byomdannelse og byfornyelse.

Detailhandlen bør styrkes i byerne og være med til at skabe levende og attraktive byer for borgere og turister.

Turismen skal primært udvikles i hovedbyerne ved at gøre byerne mere attraktive.

Desuden skal sammenhængen til de omkringliggende attraktioner forbedres, og nærheden til de store naturværdier skal udnyttes bedre, f.eks. gennem udviklingen af naturparkerne omkring Nakskov Fjord og Maribo Søerne. Se nærmere i 5. Turisme og friluftsliv.

Hovedgrebene for udviklingen af hovedbyerne er uddybet i 1. Udvikling og service, og uddybet under kapitlerne for bolig, erhverv, detailhandel mv.

Strategisk bymidteplanlægning

Planloven stiller i dag krav om, at kommunerne skal lave strategisk bymidteplanlægning, som skal understøtte en udvikling af levende bymidter for byer mellem 4.000 og 20.000 indbyggere, hvilket i Lolland Kommunes tilfælde gør sig gældende for Maribo og Nakskov med henholdsvis ca. 5.824 og 12.445 indbyggere (2024).

Lolland Kommune har allerede gennem en årrække haft fokus på udviklingen af bymidten i både Maribo og Nakskov, og der er foretaget mange tiltag i disse byer.

Hverken i Nakskov eller Maribo starter den strategiske bymidteplanlægning uden forudgående arbejde, og der har i dette arbejde også været gennemført borgerprocesser, hvilket giver Lolland Kommune et godt fundament. Kommunens strategiske bymidteplanlægning tager udgangspunkt i dette foregående arbejde, og er således allerede godt i gang.

Nakskov

Nakskov er i disse år centrum for en større kommunal satsning i samarbejde med Realdania og A.P. Møller Fonden, der i et ambitiøst udviklingsprojekt – Nakskov 2030 - vil sende den gamle købstad og levende industriby godt ind i fremtiden, og hvor der i alt er afsat 150. mio. kr. til initiativet.

Med udgangspunkt i en fysisk udvikling af byen, skal Nakskov 2030 samle, engagere og understøtte en fælles udvikling af Nakskov – til glæde for borgere, besøgende, erhvervsdrivende og hele Lolland.

Eksempler på virkemidler, som allerede er besluttet og taget i brug:

- Vedtagelsen af ”Lokalplan 360-130 - Bymidteområde i Nakskov” der beskriver bevaring af kulturmiljøer og bygninger i bymidten.
- Der er afsat midler til renovering af bevaringsværdige bygninger i bymidten, og mange renoveringer er eller er ved at blive udført.
- Der er foretaget en omfattende renovering af Axeltorv, samt forskønnelse og begrønning af nogle af de tomme grunde efter nedrivning.
- Havnebygningen som aktivitetssted.

Det er alle tiltag, som understøtter udviklingen af bymidten til at blive levende, og de har hver for sig indbefattet diverse borgerprocesser i forløbet.

Inden næste skridt anbefales, at der gives tid til at se effekten af de mange tiltag, herunder hvorledes Axeltorv og de trafikale forhold udvikler sig, og om det lykkes at skabe den ønskede sammenhængen mellem torvet og havnebygningen.

Maribo

I Maribo er gennemført et områdefornyelsesprojekt i årene 2015-2020, der blandet andet resulterede i opgradering af stationspladsen, forbindelser i byen og generelt forbedring af serviceskilte samt gennemgribende forskønnelse af centrale grønne områder. Som en følgegruppe til projektet, var der nedsat en arbejdsgruppe (Udviklingsforum) bestående af alle relevante interessenter omkring Maribo f.eks. handelsstandsforeningen.

I forlængelse af dette områdefornyelsesprojekt, er kommunen gået foran og har investeret i og flyttet rådhusfunktioner helt tæt på bymidten/torvet, hvorved der blev skabt liv i smukke gamle bygninger med centrale placeringer.

I 2024 er udarbejdet en opdateret detailhandelsanalyse, der understreger, at Maribos handelsliv er udfordret, og det politiske udvalg har efterfølgende vurderet på mulige virkemidler, og blandt andet ønsket igangsættelse af en proces omkring revidering af lokalplanerne i bymidten. Det betyder, at der forud ligger en proces med borgerinddragelse omkring de fremtidige rammer i bymidten.

En parkeringsanalyse er ligeledes udarbejdet i 2024, så der nu foreligger datagrundlag, der kan anvendes i det videre arbejde.

Udvikling og tilpasning i oplandslandsbyer

Oplandslandsbyerne er primært bolig- og institutionsbyer, der kan tilbyde borgerne at få dækket alle de basale behov for at kunne få en families hverdag til at fungere. Oplandslandsbyerne skal fungere som gode boligbyer og være nærcentre for deres oplande.

Kommunen har tre oplandslandsbyer. Rødby med 1.957 indbyggere (2024), Søllested med 1.365 indbyggere (2024) og Horslunde med 598 indbyggere (2024).

De tre byer er udpeget, da de er bolig- og institutionsbyer og tilsammen knapt 4.000 indbyggere (2024), men særligt da de med deres oplande betjener en stor del af kommunens befolkning i dagligdagen.

Der er stor forskel på oplandslandsbyernes indbyggertal, mens de med oplande er mere ens. Fælles for dem er, at den enkelte oplandslandsby med opland er stor nok til at fastholde en vis detailhandel samt udbud af privat og offentlig service.

Oplandslandsbyerne har et varieret udbud af dagpleje, SFO, folkeskole og ældrepleje, idræts- og fritidstilbud mv. Byerne har dagligvarebutikker og mindre udvalgsvarebutikker.

Oplandslandsbyerne er velbetjent med busser til hovedbyerne. I Søllested har man desuden adgang til Lollandsbanen, og man har derigennem direkte forbindelse ikke bare til Nakskov og Maribo, men også til det nationale jernbanenet fra Nykøbing Falster.

Byudvikling

Oplandslandsbyerne udgør de primære byer uden for hovedbyerne, hvor der skal være mulighed for at lave byudvikling i kraft af deres placering i oplandene. De skal fortsat fremstå som attraktive byer, der skal kunne tilbyde attraktive boliger.

Byerne har en mindre restrummelighed til boliger og erhverv, og som udgangspunkt skal der ikke udlægges nye arealer i byerne til byvækst, medmindre der opstår et konkret behov.

Byerne skal primært udvikles via byfornyelse og byomdannelse, men der kan være behov for at kunne tilbyde arealer til nye boligformer, som f.eks. økolandsbyer eller andre kollektive boformer.

Hovedgrebene for udviklingen af oplandslandsbyerne er uddybet i 1. Udvikling og service, og under kapitlerne for bolig, erhverv, detailhandel mv.

Erhvervscenter

Holeby Erhvervscenter udgør, sammen med hovedbyerne og Rødbyhavn, de steder i kommunen, hvor der primært satses på erhvervsudvikling. Desuden er Holeby en del af udviklingsområdet.

Holeby er udpeget som erhvervscenter, da byen har en stærk erhvervsprofil. Holeby ligger i tilknytning til motorvejen og den kommende station på Sydlolland. Det er samtidig en by med mange private arbejdspladser i forhold til byens størrelse. Se nærmere i 3. Erhverv.

Det moderne Holeby har sit udspring omkring den gamle station og den tidligere sukker- og papirfabrik i den østlige del af byen. Byen er siden vokset mod vest, tættere på motorvejen og den gamle landsby Holeby. Byen har ikke et egentligt centrum, men har et mindre udbud af offentlig og privat service, kulturtilbud og dagligvarehandel.

Holeby har fortsat et faldende befolkningstal, og der er derfor et relativt stort udbud af boliger til rådighed særligt i parcelhuse.

Byen er fortsat velforsynet med uudnyttede arealer til erhverv ved afkørsel 49.

For at fastholde byen som et stærkt erhvervscenter, fastholdes en del af de uudnyttede erhvervsarealer. Se nærmere i 3.1 Erhvervsområder.

Turistcentre

Turistcentrene Rødbyhavn og Bandholm skal sammen med hovedbyerne være dynamoer for vækst og udvikling af turismen i kommunen, og de har med deres placering særligt potentiale for at være med til at udvikle kyst- og naturturismen.

Turistcentrene er beliggende i tilknytning til kommunens største turistattraktioner, feriecentret Lalandia og Knuthenborg Safaripark. I og omkring turistcentrene kan man finde et mindre udbud af offentlig og privat service til borgerne, mens der er flere private servicevirksomheder for turister.

Både Rødbyhavn og Bandholm ligger ved kysten og har aktive erhvervs- og færgehavne med hovedgader, der binder havnen og byen sammen. Byerne har historiske byrum med stort potentiale til at understøtte og udvikle turist- og serviceerhvervet i og omkring turistcentrene.

I og omkring turistcentrene vil kommunen generelt kigge på, om der skal etableres faciliteter som f.eks. træfortove, pavilloner, borde og bænke mv., der kan være med til at styrke befolkningens adgang til kysten samt understøtte frilufts- og ferieaktiviteter.

Rødbyhavn

Rødbyhavn blev anlagt i 1912 af staten som havneby for Rødby og som en del af Fugleflugtslinjen, der dog først blev en realitet i 1963. Byen var i mange år præget af statsarbejdspladser på færger, tolden, jernbanen, Rødbygård mv., men også af skibsværft og fiskefabrik. Byen er anlagt efter en overordnet plan, og de mange statsbyggerier fra midten af 1900-tallet, med høj arkitektonisk kvalitet, præger byen.

Rødbyhavn ligger desuden tæt på motorvejen og de store sommerhusområder langs sydkysten og tæt på naturområderne ved Lidsø og Saksfjed-Hyllekrog.

Digestien og Jernbanestien binder Rødbyhavn sammen med både de nære naturområder og sommerhusområderne langs sydkysten samt Nakskov og Maribo herunder naturparkerne Nakskov Fjord og Maribosøerne.

Bandholm

Bandholms placering ud til Smålandshavet, og dens oprindelige funktion som ladeplads for Maribo, præger byens karakteristiske bebyggelse. Bandholm er fortsat bundet sammen med Maribo både med vej, men også med veteranjernbanen.

Bandholm skal ses i sammenhæng med Reersnæs på den anden side af Svanevig, der historisk har delt skole, kirke mv., og som fortsat er tæt forbundet.

Fra Bandholm er der adgang til store naturværdier, både på øerne i Smålandshavet, men også i småskovene omkring byen og Knuthenborg Safaripark.

Udviklingen af turisme og turistcentre er nærmere beskrevet i 5. Turisme og friluftsliv.

Udviklingsområdet omkring Rødby-Holeby-Rødbyhavn

Området omkring Rødby, Rødbyhavn, Holeby og den nye station øst for Rødby, udgør et særligt udviklingsområde i kommunen for både bosætning, erhverv, turisme mv. på baggrund af de muligheder, der forventes i forbindelse med etableringen af den faste forbindelse over Femern Bælt.

Den nye station udgør centret i udviklingsområdet, den og er omgivet af oplandslandsbyen Rødby mod vest, erhvervscentret Holeby mod nord og turistcentret Rødbyhavn mod syd.

Udviklingsområdet er placeret op til motorvejen, der betjener området via den eksisterende afkørsel 49 og den nye afkørsel 50. Adgangen til motorvejen, og det nationale jernbanenet via den nye station øst for Rødby, betyder, at området får de bedste nationale og internationale infrastrukturforbindelser i kommunen.

I de kommende planperioder forventes det, at det er inden for udviklingsområdet, der vil ske de største forandringer i planlægningen. Med udgangspunkt i Femern-Forbindelsen og de forandringer, den medfører, vil Lolland Kommune løbende tilpasse den fysiske planlægning. Udviklingen af området skal ske inde fra de eksisterende byer og ud.

Hovedgrebene for udviklingen af udviklingsområdet er uddybet i 1. Udvikling og service, og under kapitlerne for bolig, erhverv, detailhandel mv.

Strategisk landsbyplanlægning

Generelt om strategisk landsbyplanlægning

Landsbyer, med samlede bebyggelser mellem 200 og 1.000 indbyggere, er omfattet af kravet om strategisk planlægning for landsbyer. Den enkelte kommune kan vælge at medtage flere landsbyer. Lolland Kommune har i første omgang valgt at fokuserer på de landsbyer, der har mellem 200 og 1.000 indbyggere.

Lolland Kommune har det udgangspunkt, at alle områder af kommunen har nogle særlige kvaliteter. Med en strategisk og realistisk tilgang, kan disse kvaliteter dyrkes og skabe afsæt for nye muligheder.

Lolland Kommune har i 2023 arbejdet målrettet med at afdække potentialet i kommunens landsbyer, for at kunne højne den strategiske indsats for smukke miljøer og landskaber og en bæredygtig bosætning.

I 2023 var der i udgangspunktet ti landsbyer, der havde et indbyggertal mellem 200 og 1.000 indbyggere. Bandholm og Horslunde udgør to af de ti landsbyer, men indgår i det overordnede bymønster som hhv. turistcenter og

oplandslandsby, og de vurderes dermed at være omfattet af en strategisk planlægning i forvejen.

De otte landsbyer, der er indgået i den strategiske landsbyplanlægning, omfatter:

- Nørreballe
- Stokkemarke
- Hunseby
- Dannemare
- Sandby
- Errindlev
- Langø
- Hillested

Pr. 1. januar 2024 havde Branderslev et indbyggertal på 208 indbyggere, og landsbyen er dermed omfattet af kravet om strategisk planlægning for landsbyer. Branderslev har dog haft et støt faldende indbyggertal fra 2004 og frem, og det forventes at indbyggertallet fortsat generelt er faldende, og at landsbyen igen vil komme under 200 indbyggere. Hvis den positive udvikling fra 2023 til 2024 fortsætter, vil Branderslev blive en del af den strategiske landsbyplanlægning i den kommende planperiode.

Lolland Kommune har udarbejdet landsby-beskrivelser af de otte landsbyer, med udgangspunkt i en kortlægning af landsbyerne på baggrund af følgende objektive kriterier PDF).

- Boliger: Antal, andel tomme boliger, flexboligstatus, hvem der bebor dem, type af boliger.
- Service: Adgang til offentlig service som f.eks. vuggestuer, skoler og sportsfaciliteter, og privat service som f.eks. butikker.
- Infrastruktur og tilgængelighed: Afstand til Hovedbyer, motorvej og togstation og offentlig servicetrafik.
- Natur: Adgang til skov, strand og anden natur.
- Varme: Hvilke varmekilder er der i landsbyen, er der fjernvarme eller adgang til det.

De objektive kriterier er suppleret med en beskrivelse af civilsamfundskraft, der i udgangspunktet er udarbejdet i samarbejde med de respektive beboerforeninger. Af de otte foreninger, har foreningerne i Nørreballe, Stokkemarke, Dannemare, Sandby og Langø bidraget aktivt til beskrivelsen af civilsamfundskraft i deres landsbyer.

På baggrund af landsby-beskrivelserne, er landsbyerne blevet kategoriseret, og der er opsat virkemidler og målsætninger for de enkelte kategorier.

Kategorisering

Landsbyerne er kategoriseret i de fire kategorier Forstadslandsby, Boliglandsby, Bosætningslandsby og Turismelandsby, som udgør kernen i det underliggende bymønster og fremgår af ***kort 1.1.1***.

- Forstadslandsby: Har ingen eller få servicetilbud. Her bor man ”rigtigt” på landet, men man bor samtidig tæt på de offentlige og private servicetilbud, der er i hovedbyerne. Hunseby og Hillested er udpeget som forstadslandsbyer.
- Boliglandsby: Har oftest få servicetilbud, og man oplever generelt et fald i antal indbyggere, og/eller større fraflytning end tilflytning. Der er relativt langt til de større byer i kommunen, og typisk er der relativt langt til de større færdselsårer. Boliglandsbyerne er typisk den største landsby i et større opland og det naturlige centrum for en række aktiviteter i området. Dannemare og Errindlev er udpeget som boliglandsbyer.
- Bosætningslandsby: Har få eller nogle servicetilbud, men oplever enten en stigning i antal indbyggere eller tilflyttere. De ligger typisk i tilknytning til de større færdselsårer i kommunen, og de er som boliglandsbyerne typisk den største landsby i et større opland. Nørreballe, Stokkemarke og Sandby er udpeget som bosætningslandsbyer.
- Turismelandsby: Har ofte private servicetilbud henvendt til borgere og turister som f.eks. restauranter, B&B mv. Har typisk et stort antal flexboliger, naturskøn placering og ligger inden for de udpegede turistområder. Langø er udpeget som turismelandsby.

Virkemidler og målsætninger

Udviklingen af kommunens landsbyer drives generelt af borgere, erhvervsliv og det lokale foreningsliv. Lolland Kommune ønsker generelt at understøtte udviklingen af landsbyerne med den kommunale planlægning og landzoneadministrationen, hvor det kan lade sig gøre under hensyn til natur, miljø, landskab og naboer.

I Forstadslandsbyerne er det særligt udviklingen af boligområder og bosætningstilbud samt rekreative arealer, der er fokus på.

I Boliglandsbyerne er der fokus på at aktivere den eksisterende bygningsmasse og skabe udvikling inden for de eksisterende rammer. Med åbningen af den nye station Rødby, får Errindlev adgang til det nationale jernbanenet og kommer tættere på en motorvejsafkørsel og dermed det overordnede vejnet, hvilket kan være med til at skabe en ny udvikling i Errindlev, der kan flytte landsbyen til en Bosætningslandsby.

For at understøtte udviklingen af Bosætningslandsbyerne, er der fokus på at skabe de bedste rammer for yderligere bosætning, men også mindre erhvervsudvikling herunder detailhandel. Der kigges derfor positivt på at ændre og udvide rammerne for boliger og erhvervsliv. Ligesom de rekreative arealer skal kunne udvikles og i et vist omfang arealer til offentligt formål.

Turismelandsbyer udgøres for nu af Langø. Her er der fokus på tiltag, der kan understøtte turismeudvikling, f.eks. nye rammer til hoteller eller sommerhuse mv., men i et vist omfang også bolig- og erhvervsudvikling og rammer til rekreative formål.

Afgrænsede landsbyer

Ud over det overordnede bymønster, og landsbyerne inden for den strategiske landsbyplanlægning, er der 32 afgrænsede landsbyer i kommunen, hvoraf seks af landsbyerne er helt eller delvist beliggende i byzone. De afgrænsede landsbyer fremgår af ***kort 1.1.1***, mens den egentlige afgrænsning fremgår af rammerne.

De afgrænsede landsbyer er en del af det underliggende bymønster, og de er et udtryk for, at Lolland Kommune ønsker, at der skal kunne ske en vis udvikling i hele kommunen.

Her skal der f.eks. være mulighed for at etablere nye boliger og erhverv, ligesom det skal være muligt at etablere faciliteter, der kan understøtte den lokale service.

Fælles for landsbyerne er, at udbuddet af offentlige og private servicefunktioner er begrænset, og fælles for butikker i de afgrænsede landsbyer er i dag, at de også betjener de omkringliggende landområder, og de har stor betydning for, hvor attraktiv en afgrænset landsby er for både lokalbefolkningen og for potentielle tilflyttere.

Afgrænsning af landsbyer

Afgrænsede landsbyer, er landsbyer med et eller flere rammeområder, der giver kommunen mulighed for at udarbejde lokalplaner for landsbyerne, se Rammer. De afgrænsede landsbyer omfatter landsbyer, der er helt eller delvis beliggende i byzone og landsbyer, som fuldt ud er beliggende i landzone.

Afgrænsede landsbyer i landzone administreres efter planlovens landzonebestemmelser. Afgrænsningen af landsbyerne betyder, at der her er bedre mulighed for at etablere ny bebyggelse, hvis det sker som "huludfyldning" eller afrunding af landsbyen inden for landsbyens ramme som nærmere beskrevet i 2. Boliger. Muligheden for etablering af erhverv inden for de afgrænsede landsbyer er beskrevet i 3.1 Erhvervsområder.

For afgrænsede landsbyer i byzone, er der mulighed for at udlægge nye bolig- og erhvervsområder i tilknytning til den eksisterende landsby, hvis det er nødvendigt og er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for bymønster og udvikling samt øvrige beskyttelsesinteresser.

Landsbyafgrænsningerne justeres med Kommuneplan 2025-2037, så de følger de reelle landsbyafgrænsninger, og samtidig rummer mulighed for etablering af nye boliger og mindre erhverv som "huludfyldning" og afrunding af landsbyerne. I de afgrænsede landsbyer i landzone, er der samtidig lagt vægt på, at der i udgangspunktet ikke er større sammenhængende områder, som vil kræve lokalplan at udnytte, men at arealerne har en størrelse, så de kan udnyttes med en landzonetilladelse.

Landsbyer og det åbne land

Ud over de afgrænsede landsbyer, ligger der i kommunen flere mindre landsbyer og samlinger af huse spredt i det åbne land og på øerne.

På trods af det særlige potentiale som øerne, landsbyerne og det åbne land har, så har kommunen her oplevet en befolkningsnedgang, der er dobbelt så stor som i kommunens overordnede bymønster, målt i perioden 2009-2024, og tre gange så stor inden for de sidste 5 år.

Tallene dækker over store forskelle i de enkelte landsbyer og landdistrikter, og udviklingen ser ud til at være bremset i visse dele af kommunen. Se nærmere i Fakta om Lolland Kommune.

Lolland Kommune står derfor over for en udfordring, når boligmassen skal tilpasses til den nuværende befolknings størrelse på øerne, i landsbyerne og i det åbne land.

Udviklingen i de mindre landsbyer og det åbne land skal som udgangspunkt ske inden for de eksisterende bebyggede områder og i direkte tilknytning hertil. Her er der gode muligheder for at finde en rummelig bolig med mulighed for hjemmearbejdsplads, og at etablere mindre virksomheder, særligt inden for turisterhvervet.

For at forbedre mulighederne for at bo og arbejde i de mindre landsbyer og det åbne land, arbejder kommunen løbende på at forbedre bredbånds- og mobildækningen i hele kommunen, se 11.5 Antennemaster.

De mindre landsbyer og det åbne land administreres efter planlovens landzonebestemmelser. Se i øvrigt 2. Boliger. Muligheden for erhvervsudvikling i landzone er beskrevet under 3.1 Erhvervsområder.

Øerne

Kommunen består ud over Lolland af 43 navngivne øer, hvoraf 5 er beboet. Der bor knapt 600 borgere fordelt på de 5 øer.

De tre største beboede øer er Askø, Femø og Fejø, som ligger i Smålandshavet nord for Lolland. Disse tre øer rummer havne, dagligvarebutikker samt mange foreninger, og på Fejø findes et mindre udbud af offentlig service.

En del af øboerne arbejder på øerne, mens andre pendler med færge til fastlandet for at komme på arbejde. Færgetrafikken er dermed altafgørende for fortsat liv på øerne.

Øerne er fungerende helårssamfund, og den attraktive natur, kyststrækningerne og det omkransende Smålandshav skaber unikke rammer.

Såvel naturen, som de hyggelige lokalsamfund og de mange aktiviteter på øerne, rummer et potentiale for udviklingen af bosætning, og det tiltrækker mange endagsturister, ferie- og sommerhusgæster.

1.2 Byforskønnelse, by- og områdefornyelse

Underkapitlet omfatter mål, retningslinjer og redegørelse for byforskønnelse, byrumsprojekter samt by- og områdefornyelsesindsatser.

Fakta - By- og områdefornyelse

I byfornyelsesloven er det defineret, hvad by- og områdefornyelse er, og loven opstiller kriterier for, hvordan man kan få del i offentlige midler til by- og områdefornyelse samt støtte til udgifter til bygningsfornyelse af private udlejningsboliger.

Byfornyelsesloven

Byfornyelsesloven giver kommunerne mulighed for at lave områdefornyelse i nedslidte byområder, støtte istandsættelsen af utidssvarende ejendomme, samt etablere fælles friarealer og fælleslokaler (retsinformation.dk).

Byfornyelsesloven skal medvirke til:

- At igangsætte udvikling og omdannelse af problemramte byer og byområder, der gør dem attraktive for bosætning og private investeringer.
- At styrke grundlaget for private investeringer i problemramte byområder gennem en koordineret og integreret indsats, som skal rette sig mod hele området gennem boligsociale og områdemæssige foranstaltninger, ved istandsættelse af boliger og bygninger samt etablering og forbedring af friarealer.
- At skabe velfungerende boliger og boligområder gennem istandsættelse og ombygning af boliger, der er væsentligt nedslidte, samt etablering og forbedring af friarealer.

Byfornyelse

Byfornyelse handler om forbedring af ældre bykvarterer og utidssvarende og usunde boliger. Byfornyelse er en gennemgribende istandsættelse, ombygning, nedrivning eller nyopførelse i disse kvarterer, så de bliver tidssvarende. Byfornyelsen skal forholde sig til bybevaring, bygningsbevaring og restaurering samt gadeinventar i områder, som indeholder byhistoriske kvaliteter.

Områdefornyelse

Områdefornyelse er en støtteordning for byfornyelse rettet mod nedslidte byområder i større eller mindre byer og nyere boligområder med store sociale problemer samt ældre erhvervs- og havneområder, som er udpeget som byomdannelsesområder efter § 11 i planloven (retsinformation.dk).

Støtten kan bruges til at forny gader og veje, torve og pladser, og til at sætte sociale eller kulturelle aktiviteter i gang. Kommunen kan også søge om støtte til planlægning, udredning og organisering i forbindelse med omdannelse af ældre erhvervs- og havneområder. En forudsætning er, at interessenterne i området inddrages i planlægning og gennemførelse af indsatsen.

Fakta om tilskud til bygningsforbedringer

Efter lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan Lolland Kommune yde støtte til:

- Lejeboliger, som mangler tidssvarende opvarmning, wc eller bad eller er opført før 1960 og er væsentligt nedslidt, har fået udarbejdet en energimærkning, der indeholder forslag til energiforbedringer, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
- Andels- og ejerboliger, som mangler tidssvarende opvarmning, wc eller bad eller er opført før 1960 og er væsentligt nedslidt, har fået udarbejdet en energimærkning, der indeholder forslag til energiforbedringer, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger - og som bebos af andelshaveren/ejeren.

Støtte til lejeboliger kan ydes til følgende foranstaltninger:

- Vedligeholdelsesarbejder, der vedrører bygningen.
- Forbedringsarbejder, der vedrører bygningen.
- Nedrivning, når denne er begrundet i bygningens fysiske tilstand eller hensynet til at skaffe rimelig adgang til lys, luft og opholds- eller friarealer for den eksisterende boligbebyggelse beliggende i umiddelbar tilknytning til det ryddede areal.
- Opførelse af mindre tilbygninger med henblik på etablering af wc eller bad i bygninger, hvor de enkelte boliger ikke indeholder wc eller bad, samt opførelse af mindre bygninger til brug for tekniske installationer el.lign.
- Fjernelse af skrot og affald på ejendomme beliggende i byer eller i det åbne land.
- Indretning af offentligt tilgængeligt byrum, hvor kommunalbestyrelsen giver eller har givet støtte til nedrivning af en bygning efter denne lov.

Støtte til andels- og ejerboliger kan ydes til følgende foranstaltninger:

- Istandsættelse af bygningens klimaskærm.
- Nedrivning, når denne er begrundet i bygningens fysiske tilstand.
- Etablering af bad.
- Afhjælpning af kondemnable forhold.
- Fjernelse af skrot og affald på ejendomme, der er beliggende i byer eller i det åbne land.
- Indretning af offentligt tilgængelige byrum, hvor kommunalbestyrelsen giver eller har givet støtte til nedrivning af en bygning efter denne lov.

Staten refunderer 50 % af kommunens udgifter, såfremt betingelserne i loven er opfyldt.

Målsætninger

- Kommunens visuelle fremtoning skal forbedres med særligt fokus på ankomsten til byerne og deres centrum.
- De historiske bymidter, byrum og bygninger skal forbedres og vedligeholdes for at styrke byernes muligheder for oplevelse og rekreation til gavn for borgere, detailhandel og turister.

Retningslinjer

1.2.1 Byforskønnelse, by- og områdefornyelse skal understøtte bymønsteret med udgangspunkt i hovedbyer, turistcentre og oplandslandsbyer.

1.2.2 Byforskønnelse, by- og områdefornyelse uden for hovedbyer, turistcentre og oplandslandsbyer skal som udgangspunkt ske på baggrund af lokalt initiativ fra borgere, foreninger, råd, organisationer og erhvervsliv.

1.2.3 Ved by- og områdefornyelse skal etableringen af ny bebyggelse, tilbygninger, renoveringer og etableringen af anlæg tilpasses det enkelte område under hensyntagen til eksisterende byggeri, bevaringsværdig bebyggelse, kulturmiljøer, natur og udsigtspunkter.

Redegørelse

Redegørelse generelt

Byernes aktiviteter har gennem årene ændret karakter. Hvor livet i byens rum tidligere var domineret af nødvendige aktiviteter, præges byens rum i dag af valgfrie og rekreative aktiviteter.

Gennem byforskønnelse samt by- og områdefornyelse er det muligt at skabe mere funktionelle, oplevelsesrige og smukke byrum og handelsgader, til glæde for borgere, turister og erhverv.

Kvaliteten af bymiljøet omfatter såvel selve byrummene som de omkringliggende bygninger. Prioritering af midlerne til initiativer i byforskønnelsesindsatsen vil være en afvejning af, hvad der er væsentligt for at kunne give det mest virkningsfulde visuelle løft.

Nedrivning og kondemnering er også et centralt redskab i den samlede indsats for arbejdet med at sikre kvaliteterne af de eksisterende bebyggelser. Disse indsatser kan finansieres delvist af staten gennem Landsbyfornyelsesordningen. Denne indsats beskrives under kapitel 2. Boliger.

Lolland Kommune arbejder gerne med byforskønnelse, by- og områdefornyelse. Her er målsætningen generelt at forbedre kommunens visuelle fremtoning, hvad end det er med offentlige, private, fonds, eller egne kommunale midler.

Der er fokus på at sikre det bedst mulige samspil mellem offentlige og private investeringer i attraktive bymiljøer, der kan bidrage til at styrke tiltrækning og fastholdelse af borgerne i kommunen.

Fortætning og genanvendelse

For at bevare attraktive by- og landsbymiljøer er det vigtigt, at byerne ikke bare vokser ud i det åbne land og efterlader gamle nedslidte bygninger og byområder som huller i byerne uden funktion og liv.

By- og områdefornyelsen skal bidrage til at samle byernes funktioner og dermed skabe nye knudepunkter for by- og landsbylivet, og derved være med til at skabe attraktive og levende byer og byrum.

Samlet skal der skabes et positivt samspil mellem den helhedsorienterede byfornyelse og den ordinære bygningsfornyelse, hvor der samtidig tages hensyn til de bevaringsværdige bygninger og helheder, jf. 7.2 Bevaringsværdige bygninger.

Kvalitet i bymiljøerne

Konkurrencen om bosætning kommunerne imellem er stor, og det kræver særlige styrker og tilbud at få borgere udefra til at vælge Lolland. Det betyder, at kommunen skal kunne tilbyde attraktive og gode bymiljøer, med en blanding

af boliger, erhverv og handel, samt kulturtilbud. Byernes torve, pladser, parker og boldbaner skal være gode og kvalitetsbetonede rum for fællesskab og rekreative muligheder.

Hverdagen og livet leves i det bebyggede miljø. Det er facaden på de nye ældreboliger, det skæve gamle byhus, de store erhvervsbygninger, skolens legeplads, udsigten på turen imellem byerne, lamperne på torvet, parkeringen ved butikken, naboens tilbygning, stien gennem parken og skiltet, der informerer. Rammerne for hverdagen og udformning af disse har stor indflydelse på, hvor vi vælger at bo og færdes.

Et godt bebygget miljø har høj kvalitet og er også smukt. Men hvad der er "smukt", er subjektivt, og der er ikke et facit for god arkitektur. Kvalitet handler ikke kun om udformning af huse og bygninger, men også om rum, former, proportioner, stoflighed, materialer, lys og farver i hele det bebyggede miljø. Det kommer til udtryk i hele skalaen fra de store rum i landskabet til de mindste detaljer.

Der skal være plads til både bevaring og udvikling i kommunens bymiljøer. Kommunen har derfor i Nakskov lavet en bymidtelokalplan, der såvel sikrer de kulturhistoriske værdier, og som anviser mulige områder for ny byudvikling.

For at gøre Lolland Kommune mere attraktiv for borgere, erhverv og turister, er kommunens fremtoning et indsatsområde, og kommunen vil tage forskellige redskaber i brug for at sikre en bedre fremtoning. Kommunen har derfor fokus på et kvalitetsløft til byer og byrum, overskydende bygninger og skiltning, som beskrevet nedenfor.

Byer og byrum

Lolland Kommune vil arbejde på at sikre attraktive byer og byrum i kommunen gennem fokus på kvalitet, godt, sundt og bæredygtigt byggeri og indretningen af rekreative arealer, ikke bare ved nyetablering, men også ved forbedring af eksisterende bebyggelse, bygningsbevaring og i byfornyelsen.

I byer og byrum skal der indtænkes kunst, kultur, bevægelse, natur og klimaforandringer ved både nye og fornyelsesprojekter.

Overskydende bygninger

Det bebyggede miljø i kommunen står overfor en udfordring med mange overskydende bygninger i både byer, landsbyer og det åbne land. Lolland Kommune har ført en progressiv nedrivningspolitik og fjernet mange af de dårligste bygninger, særligt i landdistrikterne, hvilket har forbedret kommunens fremtoning. Se også 2. Boliger.

Men der er fortsat mange dårlige overskydende boliger i kommunen. Nedrivning er derfor fortsat et vigtigt værktøj.

I det åbne land, og til dels i kanten af landsbyerne og i gamle, åbne villakvarterer, medfører en nedrivning oftest, at en mark eller en have bliver udvidet, uden der sker en stor synlig forandring, mens en nedrivning i tæt bebyggede områder ofte vil være ødelæggende og skabe et uhensigtsmæssigt hul i bybilledet.

I det bebyggede miljø kan en nedrivning uden genopførsel være en udfordring for kvaliteten af et samlet bymiljø. I forbindelse med nedrivning bør der, som ved nybyggeri og omdannelse, tænkes i kvalitet og bæredygtighed.

For at bevare de bebyggede miljøers identitet og sikre, at byer og landsbyer fortsat fremstår som sammenhængende byer og landsbyer, bør de gamle bygninger som udgangspunkt istandsættes.

Er nedrivning uundgåeligt på grund af bygningens fysiske tilstand, skal der ske en vurdering af grundens fremtidige brug.

Her skal der tages hensyn til områdets helhed og behov. Grunden kan f.eks. udnyttes til legeplads, parkeringsplads, rekreativt grønt område, naturområde eller til byøkologiske foranstaltninger, som f.eks. regnvandsbassiner mv. Men uanset hvilken fremtidig anvendelse man ønsker, er det vigtigt, hvordan afgrænsningen mod gaden bliver, så det sikres, at området fortsat fremstår som et hele uden huller.

Skiltning

Ud over bygninger, veje, torve, pladser, parker, belysning mv., udgør skilte en vigtig og synlig del af det bebyggede miljø og er i høj grad med til at præge opfattelsen af det enkelte byrum både positivt og negativt.

Der er stor forskel på, hvordan skilte kan indpasses i byområder og i det åbne land. I det åbne land er skiltningen reguleret af naturbeskyttelsesloven, mens der er videre rammer for skiltningen i det bebyggede miljø i byerne (retsinformation.dk).

Lolland Kommune har derfor udarbejdet et administrationsgrundlag for skilte, der skal være med til at fremme kvaliteten af skiltning og dermed højne den visuelle kvalitet i det offentlige rum (lolland.dk).

Aktuel byforskønnelse, by- og områdefornyelse

Lolland Kommune prioriterer som udgangspunkt byforskønnelse, by- og områdefornyelsesindsatsen i kommunens hovedbyer, turistcentre og oplandslandsbyer.

Nakskov og Maribo er kommunens hovedbyer og de største handelsbyer, og byerne har derfor stor betydning for borgeres og turisters opfattelse af kommunen. Det samme gør sig gældende for turistcentrene Rødbyhavn og Bandholm samt oplandslandsbyerne Søllested, Horslunde og Rødby.

Der er igangværende projekter i Nakskov og Rødby.

Nakskov

I Nakskov er initiativet Nakskov 2030 i gang. Det er et partnerskab mellem Realdania, A.P. Møller Fonden og Lolland Kommune om at udvikle Nakskov. De tre parter har til sammen afsat 150 millioner kroner til et ambitiøst udviklingsprojekt, der vil sende den gamle købstad og levende industriby godt ind i fremtiden. Det er netop besluttet at forlænge Nakskov 2030-sekretariatet til udgangen af 2026.

Samtidigt er der to væsentlige udviklinger i gang i Nakskov. Det ene er omdannelsen af den inderste del af havnen til blandet byområde – der ligger et vinderforslag fra arkitektkonkurrencen, der udstikker en retning for udviklingen af havnen og forbindelsen mellem byen og Hestehovedet de næste år. Det andet er udviklingen af bymidten, som med afsæt i den nye lokalplan for bymidten skaber mulighed for en udvikling, der kan støtte oplevelsen af Nakskovs kulturarv og fortælling.

Illustration 1.2.1 Fra program for områdefornyelse i Rødbyhavn

Rødby

Rødby er en af tre oplandslandsbyer i bymønstret i Lolland Kommune. Det er således en by, hvor kommunen fortsat prioriterer at styrke og fastholde bosætning samt opretholde en vis grad af kommunal service.

I Rødby er det vedtaget, at der igangsættes et forskønnelsesprojekt. Projektet skal efter dialog med Handelsstandsforeningen fokusere på området omkring Østergade, Pakhuset og det grønne område mellem Torvet og Fruegade, og det planlægges udført i 2025.

1.3 Rekreative områder og faciliteter

Kort 1.3.1 Grøn Rekreativ plan. Kortet viser prioriterede områder for udvikling af rekreative udearealer og styrkede rekreative forbindelser

Underkapitlet omfatter retningslinjer og redegørelse for placeringen af stier og rekreative områder og faciliteter, herunder byparker, legepladser, grønne arealer og idrætsanlæg.

Herudover er der udlagt rekreative rammeområder tiltænkt turismefaciliteter – disse præsenteret under 5. Turisme og friluftsliv.

Målsætninger

- Parker og rekreative områder, inde i byerne og landsbyerne og i de by- og landsbynære omgivelser, skal rumme mulighed for både naturoplevelser, ophold, idræt og anden fysisk udfoldelse for alle aldersgrupper.
- Udviklingen af idrætsanlæg, boldbaner mv. skal ske, så det kommer flest borgere til gode.
- Der skal arbejdes for en grøn rekreativ plan, der sikrer et sammenhængende net af stier, parker og byrum i de enkelte byer, med adgang til udflugtslandskaber i det åbne land samt sammenhæng mellem byer, sommerhusområder, naturparker mv.

Retningslinjer

1.3.1 De rekreative områder skal fastholdes til rekreative formål, og naturindholdet i områderne skal beskyttes og udvikles. Herunder skal der tages stilling til træer, herunder vejtræers frednings- og bevaringsværdi.

1.3.2 Planlægning af idrætsanlæg, boldbaner mv. skal som udgangspunkt ske med udgangspunkt i det overordnede bymønster.

1.3.3 Ved nyanlæg og udvidelse af idrætsanlæg, boldbaner mv. skal trafikale forhold indtænkes, og der skal sikres parkeringspladser nok til både hverdag og arrangementer.

1.3.4 Muligheden for klimatilpasningstiltag skal indtænkes ved planlægning af nyanlæg og omdannelse af nye og eksisterende rekreative områder og idrætsanlæg.

1.3.5 Ved byudvikling, by- og områdefornyelse, lokalplanlægning mv. skal sammenhængen til eksisterende og kommende stier og rekreative områder indtænkes og understøttes, jf. den overordnede grønne rekreative plan som fremgår af ***kort 1.3.1***.

1.3.6 Adgangen til kyster, natur og rekreative arealer skal bevares og forbedres.

1.3.7 Eksisterende og nye rammer til rekreative formål fremgår af ***kort 1.3.2***.

Redegørelse

Generelt om rekreative områder

Kommuneplanen varetager mulighederne for fritidsaktiviteter – både indendørs og udendørs i såvel byerne, de bynære landskaber og i det åbne land. Muligheder for rekreative oplevelser i og omkring byerne er vigtige for at tiltrække nye borgere til kommunen. Bylivskvaliteter og rekreative muligheder har stor indflydelse på, hvor vi vælger at bo og færdes.

Samtidig bidrager adgang til og ophold i det fri afgørende til borgernes sundhed, velvære og trivsel.

Rekreative områder og attraktive bymiljøer er også en vigtig forudsætning for at kunne tiltrække virksomheder og arbejdskraft.

Derfor vedligeholder Lolland Kommune en lang række store og små grønne arealer, der hovedsageligt ligger i eller ved byområder, nært ved størstedelen af kommunens borgere.

De grønne landskabstræk og rekreative muligheder i byen kan bl.a. prioriteres udviklet i forbindelse med by- og områdefornyelsesprojekter, hvor der kan anlægges alt fra aktivitets- og legeområder til områder til ro og fordybelse mv.

Udvikling af idrætsanlæg, boldbaner og fælles anlæg

Lolland Kommune har et udbygget net af idrætsanlæg med f.eks. boldbaner og andre anlæg, som bruges til en bred vifte af sports- og fritidsaktiviteter.

Af indendørsfaciliteter råder Lolland Kommune over en lang række haller og svømmehaller med et rigt forenings- og idrætsliv.

Idrætsanlæggene ejes og drives i kommunalt regi eller som selvejende institutioner med kommunalt tilskud. Det forventes, med det stigende fokus på bevægelse og sundhed generelt, at der vil blive endnu mere interesse for idrætslivet i fremtiden.

Udvikling og etablering af nye idrætsanlæg, boldbaner og fælles anlæg, skal i udgangspunktet understøtte det overordnede bymønster og sekundært det underliggende bymønster. Desuden skal det følge principperne for langsigtet udvikling jf. 1.4 Offentlig- og privat service.

Vi ser flere rekreative fællesområder understøttet af frivillighed med mulighed for udendørs bevægelse og fællesskab.

Lolland Kommunes faciliteter skal være tidssvarende og fleksible i deres funktion, og når der etableres nye, eller der udvides idrætsanlæg, boldbaner mv., skal det derfor overvejes, om anlæggene kan bruges af flere, og om de kan have flere funktioner, ligesom de gerne skal kunne bruges af borgere i alle aldre og af handicappede.

Store idrætsanlæg, boldbaner mv. kan anvendes til at afholde store arrangementer med mange besøgende, hvilket stiller krav til trafikafvikling, og at der er nok og tilstrækkelige parkeringspladser til rådighed i områderne, uden at de blokerer de lokale veje eller er til gene for beboere, udrykningskøretøjer mv.

Rekreative områder, natur og klimatilpasning

Ved nyanlæg og udvidelse af rekreative grønne områder og idrætsanlæg som f.eks. bold- og skaterbaner, skal det indtænkes, om anlæggene kan anvendes til klimatilpasningstiltag som f.eks. opsamlingsbassiner ved kraftige regnskyl, jf. 10.3 Klimatilpasning og oversvømmelse.

På samme vis skal de kommunale grønne områder generelt bidrage til en større biodiversitet, jf. 9.4 Ubeskyttet natur og natur på kommunale arealer.

Den del af de rekreative grønne områder, der ikke benyttes længere, kan f.eks. omformes til små aktivitets- og naturområder eller inddrages i klimatilpasningstiltag.

Stier og grøn struktur

Mange steder er der grønne strøg i kommunen, der understøttes af stier, så borgerne har mulighed for at opleve naturen og landskabet. Men mange steder ender stierne blindt i en hovedvej, landsby eller andet, uden der er

sammenhæng med andre stier.

Derfor skal adgang og opholdsmuligheder til og ved kyster, natur- og rekreative arealer udbygges i forbindelse med kommunens planlægning og forvaltning. Herunder bør kysternes natur gøres mere tilgængelig, så flere får glæde heraf, men uden at tilsidesætte naturværdierne.

Overordnet grøn rekreativ plan

Den overordnede grønne rekreative plan skal bruges ved by-, sommerhus- og stiplanlægning mv., så der er sammenhæng mellem bl.a. byer, sommerhusområder, natur, rekreative områder og eksisterende stier.

Stierne skal som udgangspunkt placeres i det grønne rekreative bånd, jf. ***kort 1.3.1***, hvor de er i bedst balance med naturen, og de skal rumme mulighed for aktivitet og stop undervejs, f.eks. med balancebomme, naturlegepladser og primitive overnatningspladser, se mere i 5.8. Friluftsliv. Beplantningen skal være varieret, så naturoplevelser og landskabstræk tydeliggøres.

Etableringen af ringstien i Nakskov er et eksempel på en grøn rekreativ sti, der har bundet byens stier sammen både internt og med de nationale cykelruter samtidig med, at den har givet nye rekreative muligheder og forbedret adgangen til kysten og de nye skov- og naturområder.

Den overordnede grønne rekreative plan vil bl.a. understøtte sydkysten som turismeområde, fra Rødbyhavn til Nakskov, ved at skabe rekreative forbindelser mellem sommerhusområder, byer, kysten og naturområder, og skabe nye rekreative støttepunkter for turisme og friluftslivet.

Bynær skov- og natur

De bynære rekreative arealer omkring kommunens to hovedbyer – Nakskov og Maribo – er en væsentlig del af den grønne rekreative plan.

Naturstyrelsen har i samarbejde med Lolland Kommune etableret, og driver knap 108 ha bynær skov og naturområder ved Nakskov. Skoven, som er den første statsskov på Lolland siden enevælden, udgør sammen med den 17,5 km lange ringsti, en ring af varieret natur om byen, som består af rekreative områder med statsskov, åbne grønne områder, søer og moser, cykelruter og stisystemer.

Kort 1.3.4 Skove og naturområder omkring Nakskov

Aftalen fra 2009 er blev udvidet til at omfatte nye skov- og naturområder ved Holeby og Rødby, hvor også Femern A/S har bidraget med arealer. I dag er der ud over skoven ved Nakskov også etableret 25 ha skov- og naturområder ved Holeby, og i foråret 2024, blev det knap 5 km lange bånd og 50 ha store skov- og naturområde ved Rødby/Rødbyhavn indviet, og det markerede dermed afslutningen på en 17-årig skovrejsningsaftale mellem Naturstyrelsen og Lolland Kommune.

Naturstyrelsen og Lolland Kommune arbejder på at udarbejde en ny skovrejsningsaftale, der kan skabe endnu flere offentlige skov- og naturområder i Lolland Kommune.

I Maribo er der mange bynære rekreative arealer. Byen er omgivet af store naturværdier, dels af søer, men også skovbevoksede landskaber omkring søerne både nord og syd for byen. Her handler det i høj grad om at skabe bedre adgang til naturen og de rekreative arealer i og omkring byen.

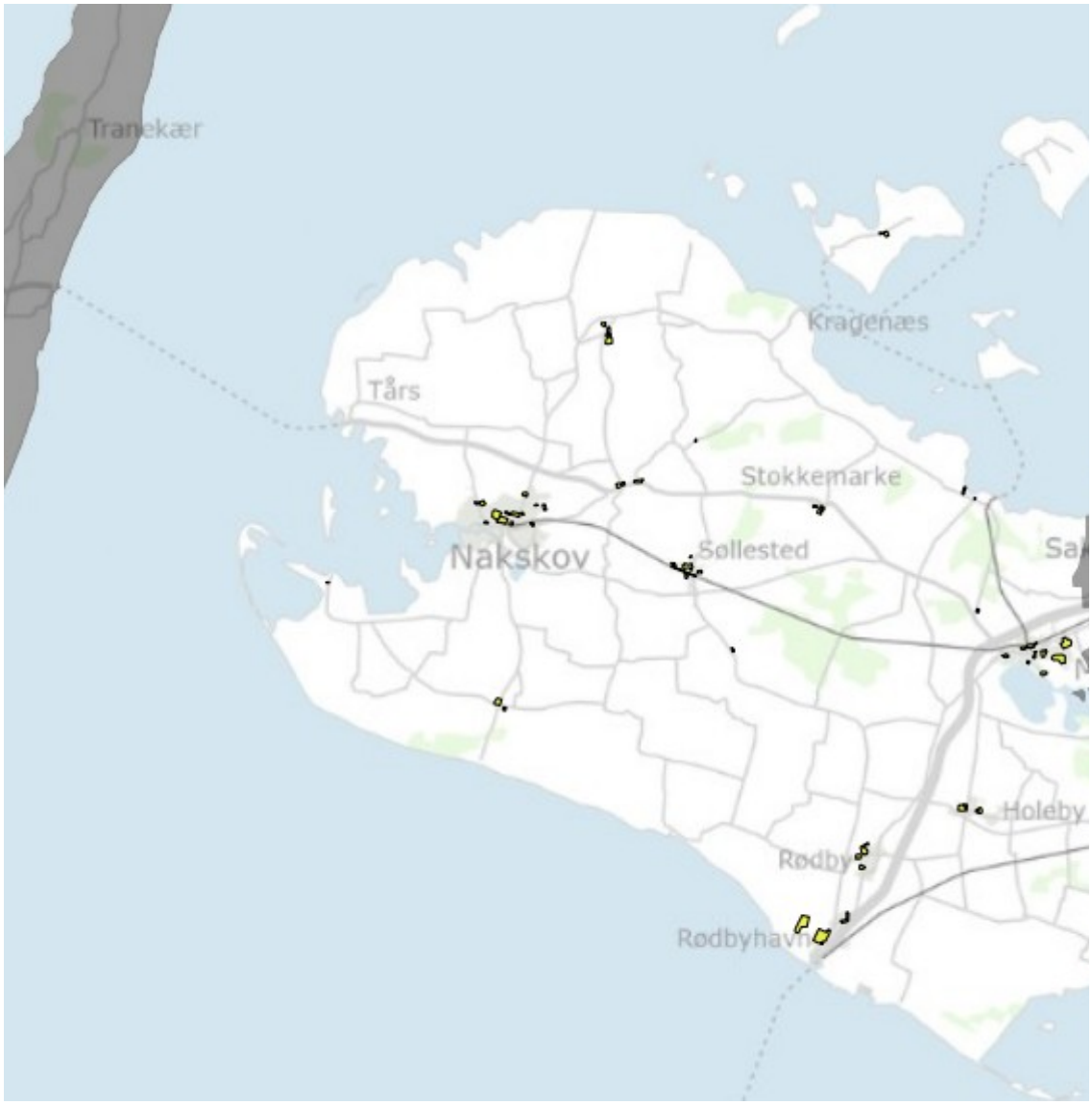
I mange af kommunens øvrige byer er der gode rekreative arealer og bynær natur, som skal bevares for at fastholde byerne som attraktive og bidrage til livskvaliteten i byerne. Lystskoven i Rødby er et godt eksempel på bynær natur, som har en rekreativ værdi for borgerne.

Rammeændringer

360-R32 Rekreativt område ved Rødbyhavn Havn, ændrer navn til Grønt område ved Rødbyhavn Havn. Anvendelsen ændres fra rekreativt område - grønt område til, grønt område til ikke miljøfølsom anvendelse – Offentligt tilgængeligt naturområde.

Ramme 367-G20 Rekreativt område Trælholm i Nakskov ændrer navn til, 360-R47 Grønt område Trælleholm i Nakskov. Anvendelsen ændres fra rekreativt område - grønt område, til grønt område til ikke miljøfølsom anvendelse – Offentligt tilgængeligt naturområde.

1.4 Offentlig- og privat service



Kort 1.4.1 over rammeområder til offentligt formål

Underkapitlet omfatter mål, retningslinjer og redegørelse for placeringen af faciliteter til offentlig og privat service.

Målsætninger

- Lolland Kommune vil tilstræbe at yde kommunens borgere den bedst mulige offentlige service og tilgængelighed.
- Kommunale institutioner og skoler skal vedligeholdes og forbedres, så de stimulerer til leg og lysten til at lære.
- De fysiske rammer om de faglige uddannelsescentre skal gøres bedre, motiverende og energirigtige.

Retningslinjer

1.4.1 Statslige, regionale og kommunale institutioner og anlæg skal så vidt muligt følge bymønstret, og placeres i hovedbyerne med god tilgængelighed til offentlig servicetrafik.

1.4.2 Kommunale institutioner og lign., der skal betjene større oplande, men som ikke kræver placering i en hovedby, skal som udgangspunkt placeres i en oplandslandsby eller de øvrige byer i det overordnede bymønster jf. retningslinje 1.1.1.

1.4.3 Offentlig og privat service kan placeres uden for det overordnede bymønster jf. retningslinje 1.1.1, hvis der er særlige funktionelle begrundelser herfor.

1.4.4 Rammer til offentlige formål fremgår af ***kort 1.4.1.***

Redegørelse

Offentlig og privat service generelt

Lolland Kommune skal være et godt sted at leve og bo uanset ens alder, handicap, geografisk placering eller beskæftigelsessituation.

Offentlig og privat service dækker over institutioner, aktiviteter og anlæg som f.eks. hospitaler, lægeklinikker, uddannelsesinstitutioner, børneinstitutioner, sundhedsinstitutioner, sociale institutioner, kulturelle institutioner (museum, teater, kulturhus, bibliotek mv.), offentlig administration, kirker og kirkegårde, ældreboliger mv.

Uanset om servicen ydes af stat, region, kommune, selvejende institutioner eller af private aktører, vil den kunne placeres i rammer til offentlige formål eller øvrige rammer, der giver mulighed for offentlige institutioner mv.

Lige meget hvor man er i livet, kan man få brug for offentlig service i større eller mindre omfang. Adgangen til, samt kvaliteten af den offentlige service, kan have stor betydning for, om man har et godt liv.

Når tidspunktet for behov for offentlig service og støtte indtræder, er det kommunens mål at kunne tilbyde gode serviceydelser til alle borgere, f.eks. institutioner, skoler, boliger, personlig pleje, træning, kost, mv.

De givne servicetilbud bør bygge på principperne om tilpasning til den enkeltes behov, færrest mulige indgreb, selvaktivitet og integritet hos borgeren. Herved gives der så stor personlig frihed som muligt, og borgeren får mulighed for at tage ansvar for og mestre sit eget liv.

Servicestruktur

Den offentlige servicestruktur er konstant under forandring, dels på grund af ændringer i befolkningstallet, aldersmæssige og sociale forskydninger på både statsligt, regionalt, kommunalt og lokalt niveau, dels på grund af den teknologiske udvikling, politiske ønsker og nye muligheder mv.

I Lolland Kommune er den eksisterende servicestruktur særligt presset af det faldende befolkningstal, en aldrende befolkning og flere sociale udfordringer. Se mere om befolkningstal og befolkningssammensætning i Fakta om Lolland Kommune.

Udvikling og fastholdelsen af kommunale servicetilbud i de to hovedbyer, Maribo og Nakskov, prioriteres derfor højt, da det er den eneste mulighed for at sikre, at der fortsat vil være kommunal service til rådighed for alle kommunens borgere.

Uden for de to hovedbyer fastholdes og evt. udbygges de eksisterende servicetilbud i det omfang, der er befolkningsgrundlag til at udvikle- og drive dem videre.

De fysiske rammer

Placeringen og tilstanden af de fysiske rammer har stor betydning for, hvilken service kommunen kan yde. F.eks. skal kommunale institutioner mv. indrettes, så de kan benyttes af personer med funktionsnedsættelse. Ligeså har det stor betydning, at institutioner og skoler indrettes, så de stimulerer til leg og lysten til at lære.

Det faldende befolkningstal og ændringen i befolkningssammensætningen betyder samtidig, at der bruges uforholdsmæssigt mange ressourcer på vedligeholdelse af tomme og halvtomme bygninger. Samtidig er en del af den kommunale bygningsmasse ikke tidssvarende ift. isolering, indeklima mv.

Lolland Kommune arbejder derfor aktivt på at få tilpasset og udnyttet bygningsmassen optimalt ved at samle flere aktiviteter under samme tag og ved salg, nedrivning eller renovering af den eksisterende bygningsmasse.

Herved frigøres ressourcer til at forbedre de fysiske rammer i de bygninger, som der reelt er behov for, så der sker en kvalitetsforbedring af de fysiske rammer samtidig med, at der bliver flere ressourcer til fortsat at levere service af høj faglig kvalitet.

Ny offentlig og privat service

Ny offentlig og privat service bør som udgangspunkt placeres i hovedbyerne og sekundært i de øvrige byer i det overordnede bymønster. Det vil sikre flest borgere bedst mulig adgang til den offentlige service. Se mere om bymønstret i 1.1 Bymønster – tilpasning og byudvikling.

Der kan dog være særlige funktionelle begrundelser, der taler for en anden placering, f.eks. skov- og naturbørnehaver, udeskoler mv., der bør have adgang til skov og natur, eller et hospice, hvor placeringen i naturskønne omgivelser er en vigtig del af plejen.

Fakta - Strategiske principper for langsigtet udvikling

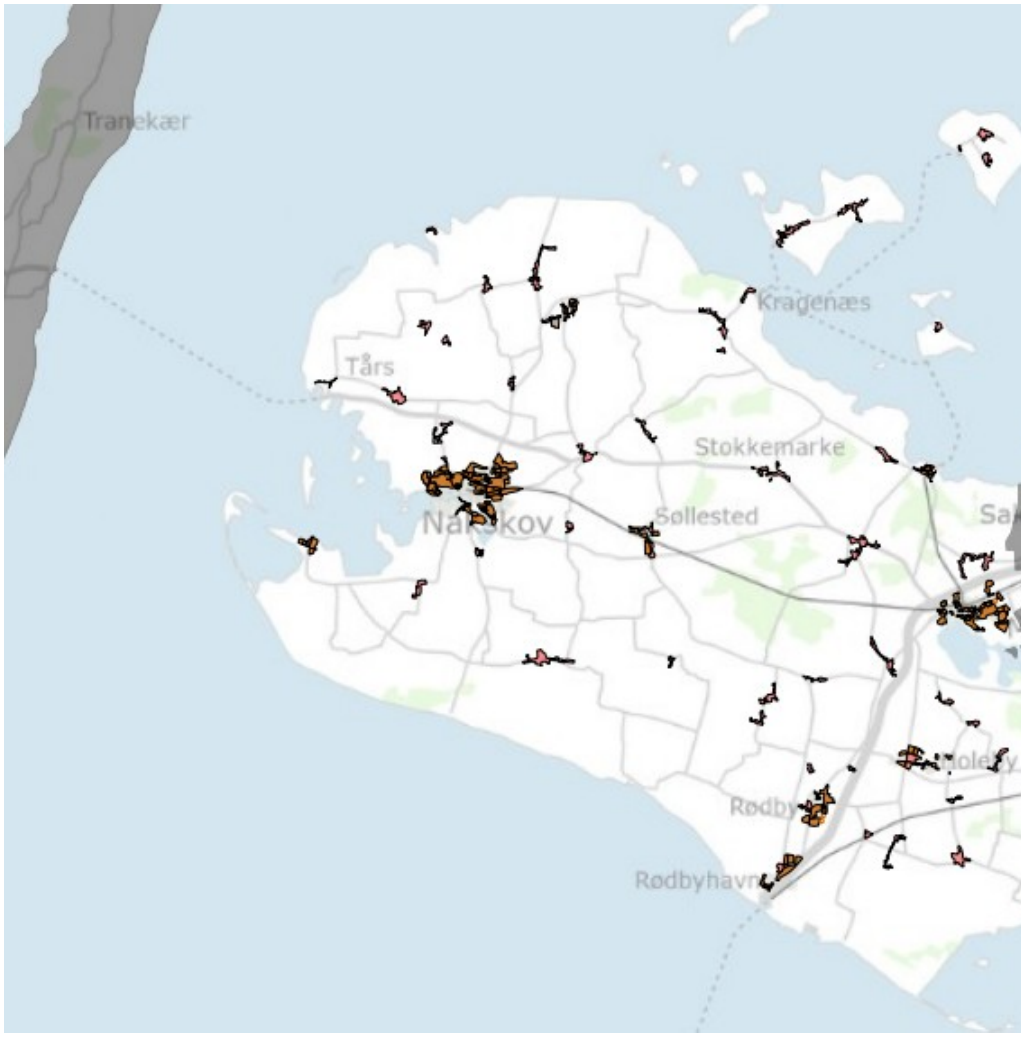
Hele Lolland Kommune arbejder efter fire overordnede strategiske principper jf. Plan- og udviklingsstrategien 2023-2033 – Fra Mulighed til virkelighed, der skal hjælpe med at fastholde Lolland Kommunes dobbelte fokus på tilpasning og udvikling i dagligdagen (PDF).

De fire overordnede principper er:

1. Som udgangspunkt har overordnet planlægning et 10-årigt perspektiv.
2. Indsatser, der styrker kommunens strukturelle vilkår, opprioriteres
3. Servicestrukturen tilpasses befolkningsudvikling og bosætningsmønstre

4. Kommunens service skal styrke borgernes selvhjulpenhed og selvforsørgelse.

2. Boliger



Kort 2.1 Boligrammer (eksisterende, nye og dem der tages ud), uudnyttede boligarealer og perspektivområder

Kapitlet omfatter kommunens planer for at imødekomme og skabe rammerne for den forventede fremtidige boligudvikling.

Boligpolitik

Lolland Kommunes vision er at sikre gode og sunde boliger i bæredygtige boligområder

Lolland Kommune har den boligpolitiske vision, at udviklingen af boligmassen skal ske på en socialt, miljømæssigt, geografisk og økonomisk hensigtsmæssig måde. Kommunen arbejder for at sikre gode og sunde boliger og for at skabe sammenhæng mellem byer og lokalområder, så de er robuste.

Der er et stort behov for både ejerlejligheder og lejeboliger, og derfor er der fokus på at tiltrække en bred vifte af investorer. Lolland Kommune ønsker at opføre de rigtige boliger på de rigtige steder – både for at imødekomme det eksisterende behov og fremme fremtidig vækst. Samtidig er det nødvendigt at nedrive nogle ældre lejligheder for at sikre høj kvalitet i boligmassen.

Boligpolitikken handler ikke kun om at prioritere bestemte byområder, boformer og målgrupper, men også om at forebygge udsatte boligområder og fremme sammenhængskraft og fællesskab. Med den positive erhvervsudvikling i

kommunen er det vigtigt at kunne tilbyde attraktive boliger til både arbejdere og funktionærer.

I boligpolitik 2021 er der følgende 4 vedtagne indsatsområder (lolland.dk):

1. Styrkelse af boligkvaliteter og fremme af nye boformer
   Når der udvikles nye boliger og byområder er der i Lolland Kommune fokus på at sikre en høj arkitektonisk kvalitet og bæredygtighed i byggeriet. Gennem en styrket dialog med borgere og investorer er det desuden målet at fremme en variation i udbuddet af bo- og fælleskabsformer. Der arbejdes desuden fortsat for at sikre social sammenhængskræft gennem socialt blandede byområder med forskellige ejerformer, boligstørrelser og -typer.
2. Bevaring, udvikling og nedregulering
   Lolland Kommune rummer store stedbundne potentialer og kulturhistoriske bevaringsværdier i bygninger og bymiljøer. Disse skal der værnes om, både når der bygges nyt, renoveres, ombygges og nedrives i byer og landsbymiljøer.
3. By, land og blandede boligområder
   Lolland Kommune vil dyrke og styrke de stedsbundne identiteter og kvaliteter, så byer og landsbyer supplerer hinanden. Befolkningen skrumper og der er behov for at klumpe sig sammen for at sikre en bæredygtig fremtidig udvikling på Lolland. Det udpegede bymønster er det strategiske grundlag for denne befolkningsfortætning. Samtidig ønskes der fremadrettet at sikre blandede boligområder og en løbende byomdannelse der sikrer stærke bysamfund særligt i hovedbyerne.
4. Bosætning, fastholdelse og social bæredygtighed
   På Lolland er det centralt både at arbejde for at tiltrække nye borgere og samtidig hindre social trafik. Det handler om, at der er attraktive boliger for alle samfundslag, så der skabes et bæredygtigt socialt mix af indbyggere. Til det gøres brug af en række værktøjer; fremme flexboligindsatsen, boligsociale indsatser og fleksibel udlejning i den almene sektor, forebyggelse af dårlige private udlejningsboliger, mm.

Indsatsen for at realisere boligpolitikken vil på kort sigt have særligt fokus på etablering af flere lejligheder af god kvalitet i bymidterne, for der igennem at styrke bylivet og omdannelsen af tidligere erhvervs- og butiksejendomme til ny anvendelse. Derudover vil indsatsen være fokuseret på opførelse af moderne ældrevenlige boliger i ét plan, for der igennem at få frigjort større attraktive énfamilieshuse til boligmarkedet for børnefamilier.

Målsætninger

- Tilpasse antallet af private og almene boliger ved f.eks. nedrivning og bygningsfornyelse, gennem en prioriteret nedrivnings- og nedbygningsindsats.
- Ved planlægning for nye boligområder, vil der være fokus på en attraktiv beliggenhed og større byggegrunde.
- Den almene boligsektor skal kun investere og udvikle i områder, hvor der også i fremtiden forventes at være det fornødne befolkningsgrundlag, jf. Lolland Kommunes boligpolitik 2021 (lolland.dk):
- Fremme et varieret udbud af boformer med arkitektonisk kvalitet og bæredygtige løsninger, der stemmer overens med efterspørgslen – herunder nye boformer som bofællesskaber eller andet fællesskabsorienteret boligbyggeri.
- Fokus på tilgængelighed i omdannelse af de almene boliger, så de kan udlejes til alle og dermed undgå, at boliger står tomme.
- Anvende flexboligordningen bredt i kommunen, bortset fra kommunens to hovedbyer Maribo og Nakskov (med undtagelse af Kongenstofte, Bibrostræde, Tolderensstræde og Farverensstræde i Nakskov).
- Arbejde med fortætning og omdannelse i de større byer, så boligudbuddet understøtter bymønstret.
- Indtænke grønne områder i boligudvikling: Sikre, at nye boligprojekter planlægges med fokus på grønne områder og rekreative elementer, som fremmer bæredygtighed, biodiversitet og livskvalitet for beboerne. Grønne løsninger skal understøtte klimahensyn og bidrage til attraktive og sunde boligmiljøer.
- Der skal udarbejdes strategisk bymidteplan i den kommende planperiode, hvor bl.a. boligudvikling i de to hovedbyer, Nakskov og Maribo, er en del af planen. Dette skal omsættes til en revision af rammer.

Retningslinjer

2.1 Rammer til boligformål, der fastholdes, nye rammer til boligformål, eksisterende rammer til boligformål, der udtages af kommuneplanen, samt perspektivområder til boligformål fremgår af ***kort 2.1 og kort 2.5-2.44***.

2.2 Fremtidige boligudlæg skal placeres i hovedbyerne og i et mindre omfang i oplandslandsbyerne eller i direkte tilknytning hertil, og skal altid ske inde fra den eksisterende by og udad.

2.3 Gennem lokalplanlægning og landzonetilladelser er det muligt at opføre et mindre antal helårshuse i afgrænsede landsbyer. Nybyggeri skal finde sted som "huludfyldning" og afrunding af eksisterende bebyggelse.

2.4 Der meddeles i udgangspunktet landzonetilladelse til opførelse af nye helårshuse på op til 500 m², der udformes som længehuse med sadeltag/valmtag og udnyttet tagetage og en højde på op til 8,5 meter, med mindre væsentlige kulturmiljø- og landskabsinteresser taler imod. Der kan meddeles landzonetilladelse til opførsel af andre helårshuse op til 500 m², hvis det kan indpasses ift. kulturmiljø-, landskabsinteresser og det eksisterende bebyggede miljø i lokalområdet.

2.5 Der meddeles i udgangspunktet landzonetilladelse til til- og ombygning af flexboliger og fritidshuse, som er opført som helårshuse, som ikke får et bruttoetageareal, der overstiger 500 m², hvis det kan indpasses ift. kulturmiljø-, landskabsinteresser og det eksisterende bebyggede miljø i lokalområdet. Der kan i udgangspunktet ikke gives landzonetilladelse til tilbygning til andre fritidshuse og til- og ombygning af boliger, som får et bruttoetageareal, der overstiger 500 m² jf. faktaboks om boliger i landzonen under "Nye boliger og udvidelse af boliger i landzonen".

2.6 Udenfor de to hovedbyer - Nakskov (med undtagelse af Kongenstofte, Bibrostræde, Tolderensstræde og Farverensstræde) og Maribo - gives der mulighed for flexbolig tilladelse, såfremt der ikke er andre relevante bindinger.

Redegørelse

Generelt om boliger

Lolland Kommune har en boligpolitik for hele boligmarkedet (lolland.dk). Politikken er baseret på en beslutning om at understøtte det vedtagne bymønster og skal sikre et varieret udvalg af sunde, tidssvarende, velplacerede og attraktive private og almene boliger.

Lolland fremstår som et godt og billigt alternativ til bosætning i de større byer. Kommunen er kendt for åbne fællesskaber, hvor nye borgere bydes indenfor. Det er et område, der forbindes med gode muligheder for beskæftigelse, stærk offentlig service og et liv tæt på naturen – uanset om boligen ligger i byen eller på landet.

På boligområdet står Lolland Kommune over for tre hovedudfordringer:

1. Et generelt overskud på ca. 3.095 boliger, hvilket i basisscenariet må formodes at stige, som følge af et faldende indbyggertal, en ændret befolkningssammensætning og forskydning af befolkningen internt i kommunen fra land til by. Men ved fællesscenariet må det formodes, at overskuddet af boliger falder, da Lolland Kommune både satser på turismeområder på sydkysten og ved Rødbyhavn samt bevarelse af produktionsområdet i Rødbyhavn. Læs mere i "Fakta om Lolland Kommune".
2. En relativ høj andel af utidssvarende boliger, der enten bør renoveres eller fjernes fra boligmarkedet. Dette er tilfældet for såvel tomme som beboede boliger.
3. Samtidig er der behov for at skabe rammer for etablering af nye tidssvarende boliger, som efterspørges i kommunen.

Behovet for nye boliger er beskrevet i Bosætningsanalysen - Lolland Kommune (PDF).

Boligudvikling

Efterspørgslen på boliger i kommunen generelt er analyseret i december 2023, og der kan læses mere i rapporten Bosætningsanalyse - Lolland Kommune (PDF). Det vurderes heri, at der vil være efterspørgsel på lidt over 500 boliger inden for en 5-årig periode. Det fordeler sig nogenlunde lige mellem ejer- og lejeboliger. Der er for både ejer- og lejeboliger størst efterspørgsel på små og mellemstore lejligheder fra 65-95 m². Derudover er der et behov for ca. 240 almennyttige boliger. På længere sigt er der behov for ca. 2.500 nye boliger på grund af nye erhvervsområder og turismesatsningen på det nye forland vest for Rødbyhavn, som vil tiltrække nye borgere til kommunen.

Der en søgen mod kommunens hoved- og oplandslandsbyer, både ved intern flytning og tilflytning fra andre kommuner. 63 % af kommunens borgere bor i dag i hovedbyerne og oplandslandsbyerne samt kommunens erhvervscenter i Holeby.

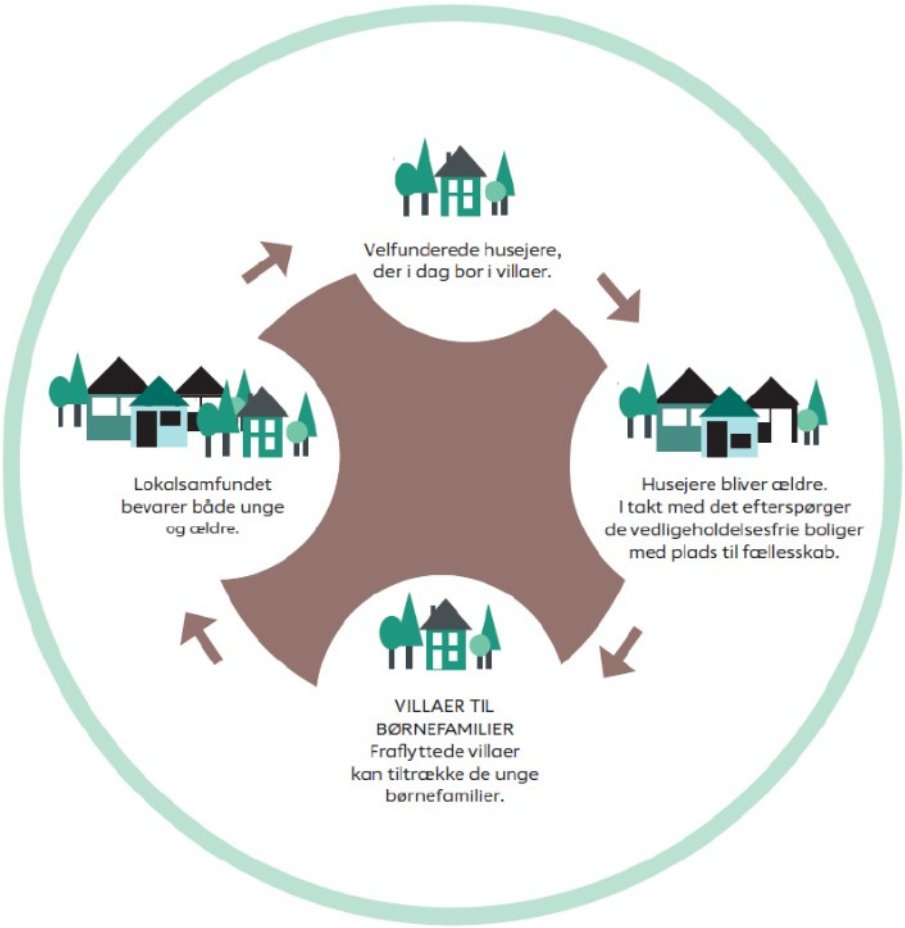
Tilflytningen til byerne medfører et stadigt stigende ønske om attraktive boliger i byen. I byerne er der således et behov for rammer til udvikling af en vifte af boligtyper. Det kræver gode og attraktive grunde til boliger såvel i bymidterne til bl.a. etageboliger og villagrunde i byernes periferi, som har en naturskøn beliggenhed eller en grøn karakter.

Der er i den forgangne planperiode arbejdet med boligudvikling i de to hovedbyer. Der vil i den kommende planperiode blive arbejdet videre med strategiske bymidteplaner for hovedbyerne Nakskov og Maribo, og denne proces vil omfatte muligheder for såvel fortætning og omdannelser i byerne.

Hoved- og oplandslandsbyerne har en størrelse og placering, som giver mulighed for at tilbyde de efterspurgte, attraktive byggegrunde til parcelhuse og rækkehuse. Parcelhuset er den mest udbredte boligform i kommunen, og der er et generelt ønske om at bygge større parcelhuse end tidligere.

Standardstørrelsen for parcelhusgrunde ligger stadig på 900-1.100 m². Udstykninger i denne størrelse giver områder, hvor boligerne ligger relativt tæt, og som virker lukkede. Den grønne kvalitet i områderne og god afstand til naboerne er et ønske, kommunen får fra flere byggeansøgere.

Der forventes en flyttedynamik, hvor ældre borgere søger mod mindre boliger beliggende mere centralt og med et minimum af vedligehold. Dette vil skabe grobund for et generationsskifte i de større, tidssvarende villaer og landejendomme, hvor der vil blive plads til de børnefamilier, kommunen ønsker at tiltrække, ***se figur 2.1***.



Figur 2.1 Boligrotation

Der er stigende efterspørgsel på boliger til medarbejdere på Femern Bælt-forbindelsen og andre erhverv i vækst. Det gælder både små boliger til den enkelte arbejder og større boliger til medarbejdere, som flytter hertil med hele familien. Dette behov forventes dog at falde fra 2026, og det vil være markant lavere, når Femern Bælt-forbindelsen er færdig i 2029.

Boligudvikling i landzonen

Landområderne i kommunen er meget forskellige i forhold til, hvor attraktive de er for tilflyttere. Områder, hvor der f.eks. er kort til skole og butikker, hvor der er et godt foreningsliv, eller som har store naturmæssige og kulturmæssige værdier, tiltrækker borgere både internt fra kommunen, men især udefra.

Der opleves generelt en stigende interesse for attraktive placeringer på landet. Både eksisterende ejendomme og grunde til nybyggeri. Der er i samme forbindelse stor efterspørgsel på ejendomme med flexboligstatus.

Der er stor forskel på størrelsen og udformningen af de eksisterende boliger i landzonen. Dette skyldes dels, at boligerne er fra forskellige perioder, og dels at boliger på gårdene er større end husmandsstederne. De fleste boliger i landzonen er længehuse med sadeltag/valmtag, med eller uden udnyttet tagetage, og en højde på op til 8,5 meter. De fleste er under 8,5 meter høje og mindre end 300 m².

Almene boliger

Fakta

Almene boliger er betegnelsen for boliger, der er opført med offentlig støtte. Der kan både være tale om almene familieboliger, ældreboliger og ungdomsboliger.

Den almene boligsektor skal sikre et varieret udbud af boliger, der er til at betale for befolkningsgrupper med forskellig økonomisk formåen.

Derudover skal en varieret beboersammensætning søges fremmet.

Udlejningen af almene boliger sker efter venteliste for de personer, der skriver sig op i en af kommunens 7 boligorganisationer. Kommunen har mulighed for at anvise en almen bolig, uden om ventelisten, for hver fjerde ledige bolig. Desuden er der medio 2023 indgået en 4-årig rammeaftale vedr. fleksibel udlejning for en fjerdedel af de ledige lejemål, og således får nogle grupper fortrin til boliger, såfremt de opfylder givne kriterier. Der kan aftales en højere andel fleksibel udlejning for udvalgte boligområder inden for rammerne af den generelle rammeaftale.

De almene boliger er fordelt med 81 % familieboliger, 18 % ældreboliger og 1 % ungdomsboliger. 54 % af de almene familieboliger ligger i Nakskov, 17 % i Maribo og 12 % i Rødby-Rødbyhavn. De resterende 17 % er fordelt på resten af kommunen.

Almene boliger er en komponent i kommunens strategi for at sikre et fremtidssikret og bæredygtigt boligmarked. Ved at fokusere på dels tilgængelige boliger, og dels udlejningssamarbejder omkring rekruttering og fastholdelse af borgere i arbejde, kan kommunen både understøtte social inklusion og hverdagsrehabilitering, samt huse og dermed fastholde den nødvendige arbejdsstyrke, der bidrager til lokal vækst og udvikling.

Der er fokus på, at boligprojekter sikrer, at boliger er tilgængelige for alle, uanset alder eller handicap. Ved eksisterende boliger bliver der i renoveringsprojekter arbejdet med tiltag, der forbedrer tilgængeligheden, herunder installation af elevatorer, niveaufri adgang, bedre rumlighed i boligen samt nye køkkener og baderum, der tager højde for handicaptilgængelighed. Herudover at der ved nybyg udvikles seniorvenlige boliger, der, foruden tilgængelighed, også er opført med faciliteter som fælleslokaler, nærhed til sundhedscentre og rekreative områder samt rammer for fællesskaber, hvor ældre kan leve tæt sammen og støtte hinanden, og dermed reducere ensomhed og fremme et aktivt socialt liv.

De almene boligorganisationer tilbyder generelt sunde boliger under ordnede vilkår. Sektoren har desuden gennemgået adskillige store omdannelsesprojekter de seneste 10 år. Kommunens hidtidige boligpolitik, med massiv kapacitetstilpasning af boligudbuddet i navnlig kommunens periferi og udfordrede boligområder, har medført, at udlejningssituationen er vendt, og der opstår trængsel i kraft af voksende ventelister og længere botider. Boligsektoren er reduceret med knapt 600 boliger siden 2007, og der er stigende efterspørgsel på udlejningsboliger. I den kommende planperiode er der således fokus på nybyggeri af udlejningsboliger, herunder også almene familieboliger. Med strategi for fremtidig plejeboligstruktur fra december 2022 (lolland.dk), bliver der desuden planlagt for byggeri af nyt plejecenter i Nakskov og i Maribo samt en udvidelse af et eksisterende i Rødby. En del af disse byggerier vil formentligt være i form af almene ældreboliger. Der planlægges dog også med nedlæggelse af mindre plejecentre i kommunens periferi.

Kløvervænget, Nørrevænget og Birkevænget i Nakskov er udpeget af ministeriet som udsatte boligområder. Der arbejdes derfor med fysiske indsatser i form af helhedsplaner for dels at reducere antallet af boliger og dels renovere og modernisere boligerne med henblik på at fremtidssikre afdelingerne samt styrke beboersammensætningen i områderne.

Klimaudfordringer

Lolland har geografisk set store udfordringer i forhold til klimaet. Lolland er lavtliggende og flad. Der kan dermed være øget risiko for oversvømmelser i forbindelse med både havvandsstigninger, stigende grundvandsstand og øget nedbør. Hændelser der f.eks. forekom i slutningen af 2023 og starten af 2024.

I forbindelse med etableringen af nye boligområder, og ved omdannelse af eksisterende boligområder, skal der sikres mulighed for og plads til

klimatilpasningstiltag. Det kan være etablering af regnvandsbassiner, oversvømmelsesområder, højvandsdiger eller lignende.

Klimaudfordringen er ikke den samme i alle områder, og udfordringen skal derfor undersøges specifikt for et aktuelt område, og løsningerne skal tilpasses den konkrete udfordring jf. 10.3 Klimatilpasning og oversvømmelse.

Tilpasning af den eksisterende boligmasse

Boligmarkedet i Lolland Kommune omfatter ca. 24.300 boliger, hvoraf 2/3 er ejerboliger, og 1/3 er udlejningsboliger. Af udlejningsboligerne er den ene halvdel private, mens den anden halvdel er almene boliger.

Der var i februar 2024 ca. 3.095 tomme boliger i Lolland Kommune. For at imødekomme denne udfordring, tager kommunen en række redskaber i brug til en løbende tilpasning af den eksisterende boligmasse. Herunder brug af statslige midler til nedrivning og renovering af boliger samt tilladelser til anvendelse af helårsbeboelse til flex- og fritidsboliger.

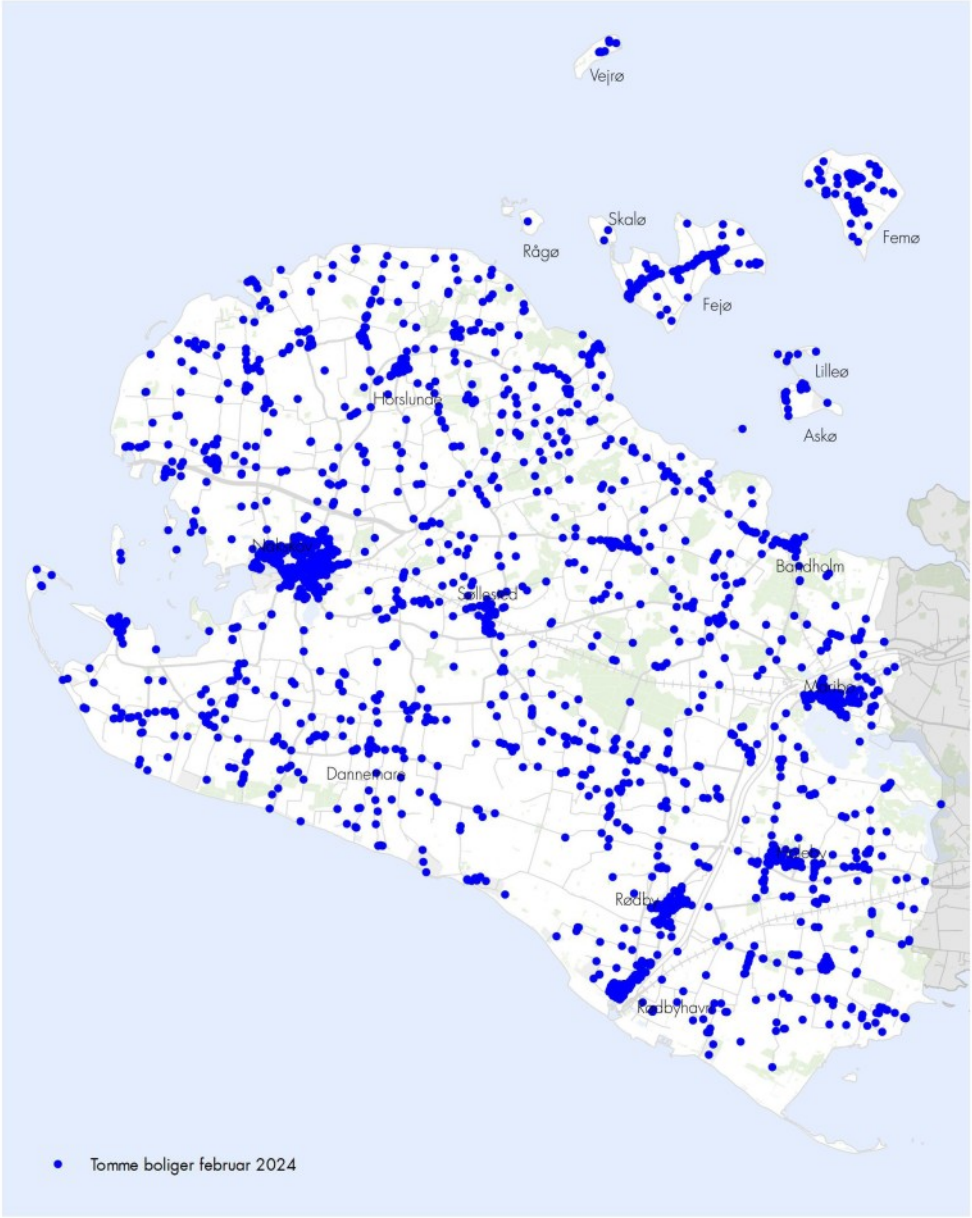
Tomme og utidssvarende boliger

Fakta

Ved utidssvarende boliger forstås boliger, som iht. lov om byfornyelse og udvikling af byer, ved deres beliggenhed, indretning eller andre forhold, er sundheds- og eller brandfarlige, og som ikke lever op til de krav, et moderne menneske stiller til sin bolig. Det kan f.eks. være en dårlig tilstand i form af manglende isolering eller utætheder og skimmel, men det kan også være manglen på eget køkken eller bad, størrelsen på den enkelte bolig, dens indretning eller beliggenhed. En utidssvarende bolig kan dog i mange tilfælde omdannes til en moderne bolig ved f.eks. renovering eller sammenlægning.

En tom bolig er en bolig med helårsstatus, hvor der ikke er nogen tilmeldt Folkeregisteret. Boliger med fritidsstatus og sommerhuse er ikke omfattet af begrebet tomme boliger. Flexboliger fastholder deres status som helårsbolig, da flexboliger som udgangspunkt stadig tæller med som tomme boliger.

Ved udgangen af 2020 stod ca. 3.000 boliger tomme, svarende til 12 % af boligmassen. I februar 2024 stod 3.095 boliger tomme, hvilket er en lille stigning. ***Kort 2.2*** viser placeringen af de tomme boliger i kommunen.



Kort 2.2 Tomme boliger (februar 2024)

Af ***tabel 2.1*** ses det, at 57 % af de tomme boliger er parcelhuse, efterfulgt af etageboliger, som udgør 21 %. Parcelhusene ligger spredt i hele kommunen, hvorimod etageboligerne er koncentreret omkring hoved- og oplandslandsbyerne. Boligforeninger og private udlejere oplever her, at etageboliger ikke er så attraktive som andre boligtyper. Efterspørgslen på boliger generelt er dog størst i hovedbyerne, hvor boligerne ligger tæt på indkøbsmuligheder og offentlig transport mv.

Tabel 2.1 Boligfordelingen og tomme boliger. Boligtypen "Andre boliger" indeholder bl.a. døgninstitutioner

Lolland 2024	Stuehus til landbrugsejendom (kode 110)	Parcelhus (kode 120+122)	Rækkehus (kode 130+131+132)	Etage-bolig (kode 140)	Kollegium (kode 150)	Andre boliger (kode 121+160 +190)	I alt
Alle boliger	1.039	14.463	3.968	4.478	90	280	24.318

Bolig typer i %	4,3 %	59,5 %	16,3 %	18,4 %	0,4 %	1,1 %	100 %
Tomme boliger	191	2.091	448	782	29	114	3.655
% tomme boliger i alt for hver boligtype	0,8%	8,6%	1,8%	3,2%	0,1%	0,5 %	15%
% tomme boliger i forhold til alle tomme boliger	5,2 %	57,2 %	12,3 %	21,4 %	0,8 %	3,1 %	100 %

Det store overskud af boliger skyldes, som udgangspunkt, et faldende befolkningstal over en længere periode. Men også standen af boligerne i sig selv har en betydning for det store overskud. Generelt er boligerne i kommunen relativt små. F.eks. er 41 % af kommunens parcelhuse under 125 m² imod 28 % på landsplan. Samtidig er boligerne af ældre dato, 95 % er opført før 1980 imod 80 % på landsplan.

Da familier, unge par og singler generelt søger større boliger i dag, end de gjorde tidligere, er de små boliger en af udfordringerne ved de mange tomme boliger. Selvom de ældre oftere søger mindre boliger, ønsker de en mindre vedligeholdelseskrævende bolig i ét plan. En ældre boligmasse er ofte mere vedligeholdelseskrævende.

En del af de tomme boliger ligger i landområder, der ikke er attraktive for en større del af kommunens borger. Børnefamilier søger f.eks. oftere en bolig tæt på skoler, fritids- og kulturliv samt handelsmuligheder, i eller omkring kommunens hoved- og oplandslandsbyer. Det samme gælder kommunens ældre borgere.

Samlet set betyder det, at et stigende antal helårsboliger vil komme til at stå tomme. Især uden for hoved- og oplandslandsbyerne.

Generelt har en boligs beliggenhed stor betydning for, hvor attraktiv den er for borgerne. Bygningens tilstand og indretning er forhold, der kan ændres, men bygningens beliggenhed er fast. En afsides beliggende helårsbolig kan være attraktiv som fritidsbolig/flexbolig. Se mere under "Fritids- og flexboliger".

Nedrivning, kondemnering og omdannelse

Fakta

Kondemnering af en ejendom betyder, at den, eller en del af den, ikke kan benyttes til beboelse eller ophold. Kondemnering sker efter reglerne i Byfornyelsesloven på ejendomme, der rummer brand- og/eller sundhedsfare, og som omfatter et påbud om, at ejendommen ikke må benyttes til beboelse eller ophold. Ejer vil herefter som udgangspunkt have mulighed for at gennemføre en renovering af ejendommen. Forinden renovering påbegyndes, skal kommune godkende et af ejer udarbejdet renoveringsforslag, ligesom kommunen ved visuel besigtigelse skal godkende ejendommen, når renoveringen er færdig. Først herefter vil kondemneringen blive ophævet. Renoveringen skal bringe ejendommen op til en stand, der tilnærmelsesvis opfylder nugældende bygningsreglement. I særlige tilfælde kan kondemneringen også medføre et krav om nedrivning af den samlede bebyggelse.

Lolland Kommune har pligt til at føre tilsyn med, at bygninger, uanset ejerform, som benyttes til beboelse og ophold, ikke ved deres indretning og beliggenhed er sundhedsfarlige og brandfarlige. Konstateres der sundheds- og/eller brandfare, har kommunen pligt til at kondemnere ejendommen.

Social- og Boligstyrelsens Landsbyfornyelsespulje er en pulje, der kan anvendes til nedrivning af nedslidte boliger, eventuelt ved kommunalt opkøb. Den kan endvidere anvendes som støtte til istandsættelse til kondemnable boliger. For både nedrivning og istandsættelse gælder det, at boligerne skal ligge i det åbne land eller i byer med færre end 4.000 indbyggere. Desuden kan puljen anvendes som tilskud til fjernelse af skrot og affald på boligejendomme og istandsættelse af forsamlingshuse.

Puljen kan derudover anvendes til nedrivning af private erhvervsbygninger, hvor erhvervet er ophørt. Puljen kan i så fald kun anvendes i byer med færre end 4.000 indbyggere og ikke i det åbne land.

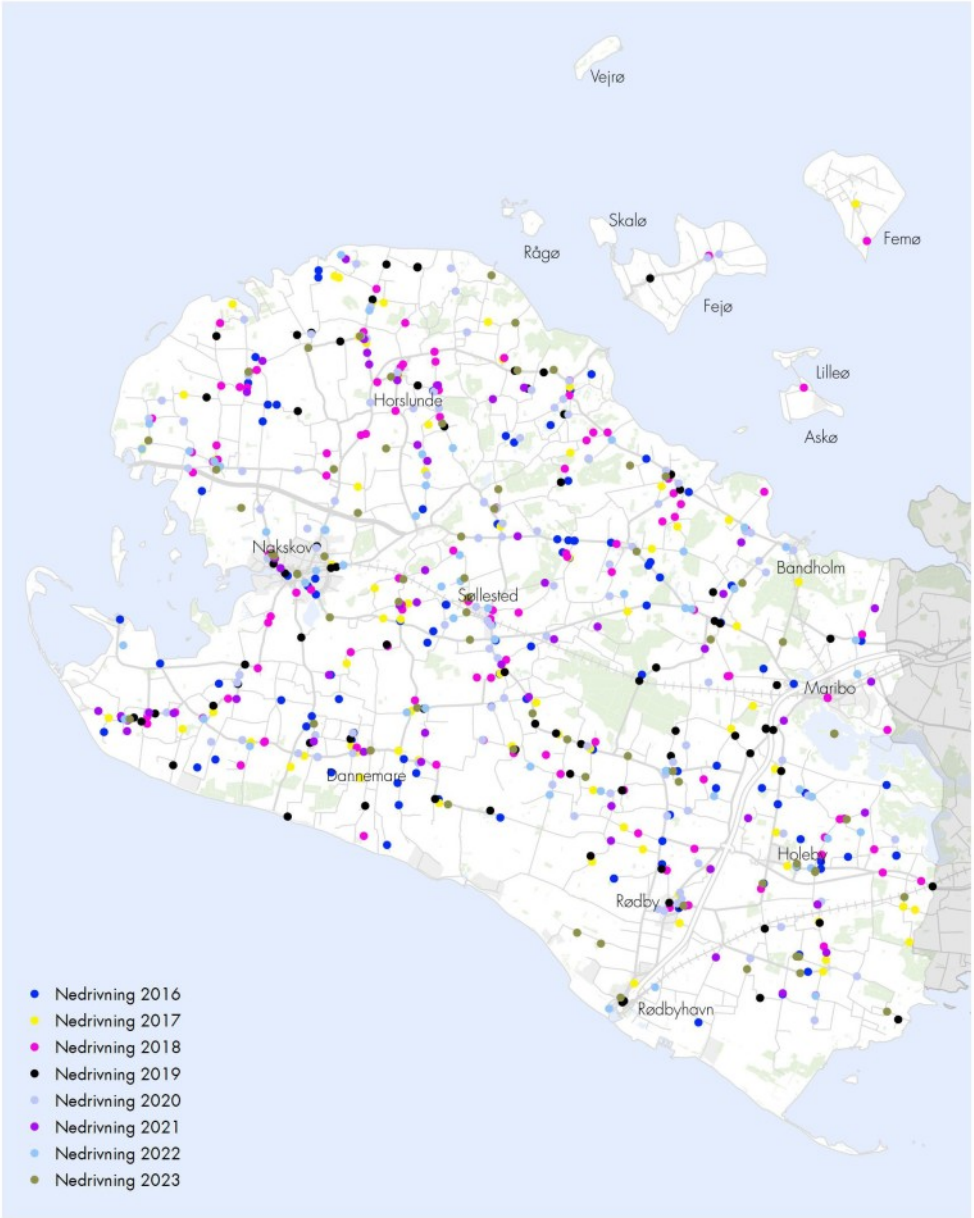
Kommunen har siden 2022 også haft del i Social- og Boligstyrelsens Bymidtepulje, der kan anvendes til områdefornyelse, bygningsfornyelse af private udlejningsboliger, ejerboliger, andelsboliger og erhverv (herunder nedrivning af erhvervsbygninger). Desuden kan puljen bruges til opkøb af nedslidte ejendomme med henblik på istandsættelse eller nedrivning, forbedring af friarealer, midlertidig og permanent genhusning samt kondemnering af sundheds og/eller brandfarlige boliger.

Puljen kan udelukkende anvendes i bymidter (som fastsat i kommuneplanen jf. planlovens § 5 m) og i byer med mellem 4.000 og 20.000 indbyggere samt i 4 ø-kommuner.

Som det ses under afsnittet "Tomme og utidssvarende boliger", er der et behov for en målrettet reduktion i antallet af tomme boliger.

Kommunen har fået støtte fra Social- og Boligstyrelsens Pulje til Landsbyfornyelse og Bymidtepulje. I den forbindelse er der oprettet en task force, som hovedsageligt arbejder med nedrivningen af faldefærdige og utidssvarende boliger. Dette sker enten ved en frivillig aftale med ejer om nedrivning eller ved opkøb med nedrivning for øje.

Procedurerne for at få en tom bolig nedrevet kan ses på kommunens hjemmeside (lolland.dk). Kommunen bestræber sig på at nedrive så mange dårlige boliger om året som muligt. Fra 2010 til januar 2024 er der nedrevet ca. 1.300 boliger ved hjælp af puljemidler, se ***kort 2.3***. Derudover er der nedrevet ca. 600 almene boliger ved omdannelse eller nedrivning af boligblokke.



Kort 2.3 Nedrevne boliger 2016-2023

På trods af en reduktion af boligmassen på mere end 1.300 boliger, ligger det samlede antal tomme boliger stabilt på ca. 3.000. Kommunen ønsker at nedrive flere, så der på sigt skabes balance i boligudbuddet. Men mange af de tomme boliger er belånte, hvilket er en udfordring i forhold til at få dem nedrevet. Den seneste interesse for boliger og flexboliger kan dog få en væsentlig positiv effekt på nedbringelsen af tomme boliger.

Balance i boligmassen er ikke kun et spørgsmål om, at antallet af boliger skal passe med antallet af borgere, men også, at de boliger, der er tilbage, er gode, attraktive og sunde.

Nedrivningen af tomme, misligholdte og utidssvarende boliger sker over hele kommunen. Men det prioriteres højest i områder, hvor der færdes flest mennesker, som f.eks. omkring kommunes turistattraktioner, langs margueritruten og i havnebyer. Oprydningen i disse områder er med til at højne kommunens image.

At stå tilbage med sunde, tidssvarende boliger betyder, at kondemnering også er en stor del af kommunens arbejde i forbindelse med misligholdte og utidssvarende boliger.

De mange bygninger i det åbne land er et kendetegn for store dele af kommunen. Det er kommunens prioritering, at de bedste, smukkest placerede og mest bevaringsværdige tomme boliger kan benyttes og bibeholdes i det lollandske kulturlandskab. Midlerne fra Social- og Boligstyrelsens Pulje til Landsbyfornyelse kan også anvendes til støtte til istandsættelse af nedslidte bygninger.

I bymidterne og de tætbebyggede gader bør de tomme og misligholdte boliger så vidt muligt ombygges og istandsættes for at bibeholde den bymæssige struktur og gadeforløbene.

Bykernerne og de tætbebyggede gader er ofte kendetegnet ved gamle bygninger med små og utidssvarende boliger. Her kan en løsning på tomme boliger være at give mulighed for en sammenlægning af to mindre boliger til en større, f.eks. gennem byfornyelse, som er beskrevet under 1.2 Byforskønnelse, by- og områdefornyelse. På denne måde kan antallet af boliger bringes ned, samtidig med at boligstandarden højnes.

Selvom kommunen som udgangspunkt ønsker, at der ikke sker nedrivning i bymidterne, kan nedrivning dog være en fordel for nogle områder. Nogle områder kan have brug for f.eks. parkeringsarealer, grønne fællesarealer eller byrum, som kan etableres på den tomme grund. Dette kan højne et områdes image for beboere, tilflyttere og turister.

Fritids- og flexboliger

Fakta: boligtyper

En helårsbolig er et hus, der må benyttes året rundt, og hvor man kan få folkeregisteradresse. Status som helårsbolig skal som udgangspunkt forhindre, at boligen benyttes til feriebolig, men kommunen kan ikke pålægge ejer at bo i huset. Selvom en bolig har status som helårsbolig, er der ikke bopælspligt.

Med lov om boligforhold kan tomme helårsboliger tvangsudlejes til en boligsøgende, hvis der f.eks. er en konkret boligmangel i et område. Da der ikke er mangel på boliger i Lolland Kommune, finder tvangsudlejning ikke sted.

Helårsboliger i landzonen, der har stået tomme mere end tre år, mister automatisk deres status om helårsbolig. At en bolig står tom, vil sige, at der ikke er nogen tilknyttet folkeregisteret på adressen.

En fritidsbolig er et hus, hvor man som udgangspunkt ikke må bo hele året og ikke kan få folkeregisteradresse, medmindre man som pensionist opfylder betingelserne i planlovens § 36, stk. 18, der giver en personlig ret til helårsbeboelse efter at have ejet ejendommen i 1 år (retsinformation.dk). Til forskel fra et sommerhus, kan ejer af en fritidsbolig søge om at få ændret status fra fritidsstatus til helårsstatus.

Ifølge planlovens § 36 stk. 1 nr. 11 kræver det ikke tilladelse at ændre en helårsbolig til en fritidsbolig, men det kan ske ved en henvendelse til kommunen (retsinformation.dk). Det gælder dog ikke på landbrugsejendomme med bopælspligt. Ændringen er permanent og følger huset. Boligen kan kun ændre status tilbage til helårsbolig ved at søge en landzonetilladelse.

Har boligen haft status som fritidsbolig, sidestilles statusændringen til helårsbolig med nyopførelse af en bolig i landzone, hvilket som udgangspunkt strider imod planlovens § 35, og det vil kræve en individuel vurdering i hvert enkelt tilfælde (retsinformation.dk).

Ved ændring af status fra fritidshus til helårsbolig kræves en landzonetilladelse. Ansøgningen skal vedlægges en gyldig energimærkningsrapport fra en certificeret konsulent. Kommunen stiller krav om, at rentable energiforbedringer (med tilbagebetaling på under 10 år) skal udføres. Hvis bygningen ikke oprindeligt er opført som helårsbolig, kan tilladelsen blive afvist. Er bygningen udpeget bevaringsværdig, er der dog andre regler, se 7.2 Bevaringsværdige bygninger. Se mere om ændring tilbage til helårsbolig på kommunens hjemmeside.

En flexbolig er en bolig med helårsstatus, der har kommunens tilladelse til at blive anvendt til fritidsformål. I modsætning til en bolig med fritidsstatus fastholder en flexbolig sin status som helårsbolig, selvom den anvendes til fritidsbolig. Ejer kan flytte permanent ind og bruge boligen som helårsbolig igen, uden at søge kommunen, men blot ved at meddele dette til kommunen. På linje med en fritidsbolig er det en ordning, der følger boligen.

Som udgangspunkt kan alle helårsboliger (ejerboliger) i by- og landzone anvendes som flexbolig, dog ikke landbrugsejendomme med bopælspligt, ejendomme, hvor der er erhverv, eller kondemnerede boliger. Tilladelse er betinget af, at anden lovgivning respekteres, herunder f.eks. bestemmelser om helårsbeboelse i lokalplaner. For helårsboliger i sommerhusområder gælder det, at anvendelsen som helårsbolig skal genoptages inden 3 år, ellers bortfalder muligheden, og boligen er permanent overgået til fritidsbolig.

Et sommerhus er en bolig, der som udgangspunkt ikke må anvendes til overnatning i perioden fra 1. november til udgangen af februar, bortset fra kortvarige ferieophold eller lignende. Jf. planlovens § 41 gælder der dog undtagelser, f.eks. for pensionister, der har ejet sommerhuset i mindst ét år (retsinformation.dk).

Et sommerhus ligger oftest i et planlagt sommerhusområde, men der kan være enkelte sommerhuse i landzone.

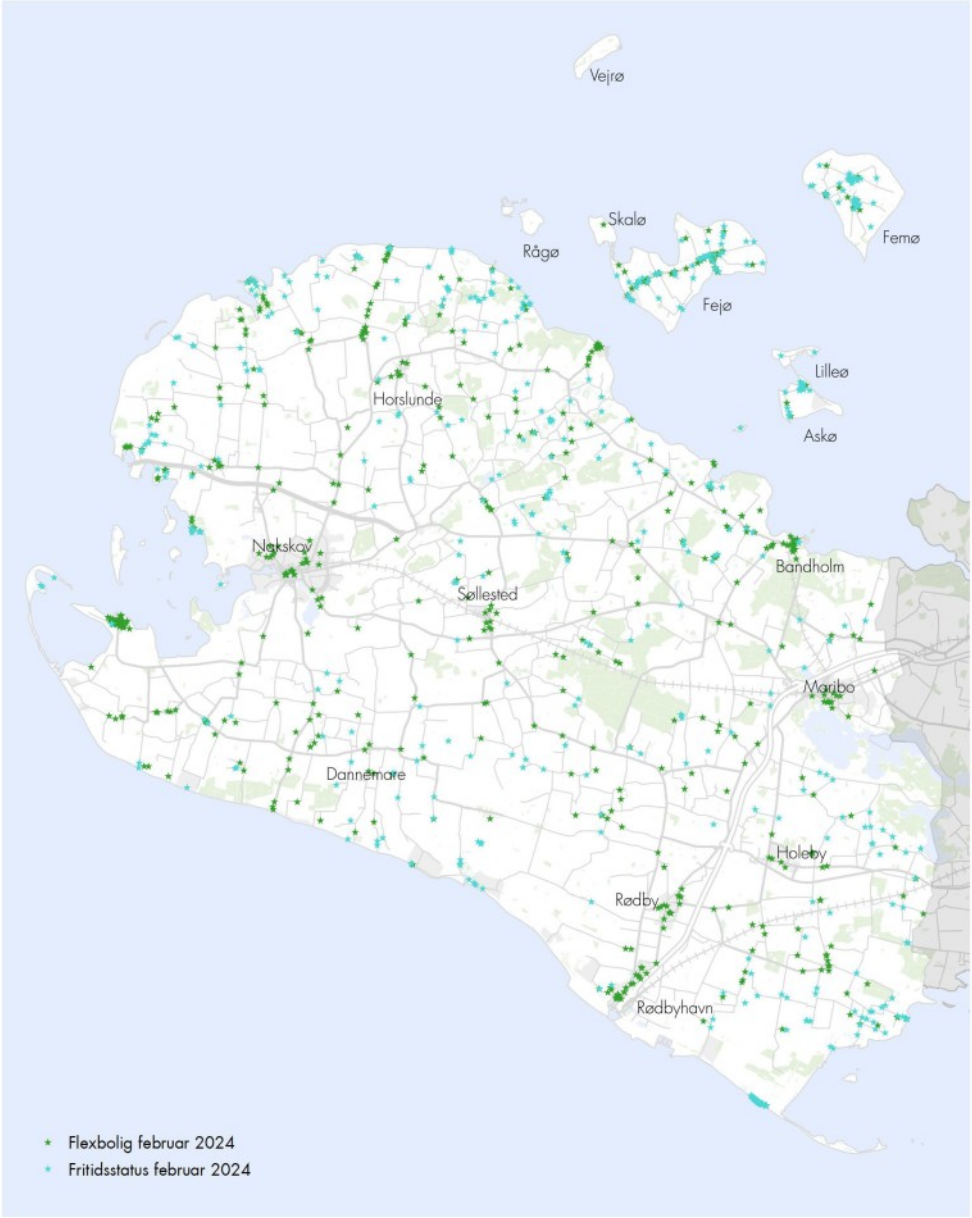
Tomme boliger på landet - herunder boliger med særlige, historiske og landskabsmæssige kvaliteter, som f.eks. bindingsværkshuse og arbejderboliger - kan være svære at sælge, og de risikerer derfor blot at stå og forfalde. Men ved at give boligerne flexboligstatus, er det muligt at bevare disse boliger, som ellers ville være i risiko for at blive revet ned.

Det vil være med til at løfte bygningskvaliteten på de ellers tomme boliger, da det er kommunens erfaring, at fritids-/flexboliger ofte bliver sat i stand. Dette kan være med til at fremme turisme og omsætning i kommunen og på sigt fremme bosætningen. Omdannelsen kan dog have en negativ betydning for befolkningsgrundlaget i et område, da det er affolket uden for feriesæsonerne.

Fordelen ved en flexbolig frem for en bolig med fritidsstatus er, at den nemt kan tages i brug som helårsbolig igen. Uanset alder, tilstand eller beliggenhed, er der en sandsynlighed for, at en del flexboliger over tid vil gå tilbage til helårsbolig og på længere sigt sikre tilflytning til kommunen. Enkelte af de boliger, kommunen inden for de sidste 2 år har givet flexboligstatus, er igen overgået til helårsboliger. Se mere om flexboligstatus på kommunes hjemmeside (lolland.dk).

I forbindelse med vedtagelsen af flexboligordningen i 2013 gennemgik kommunen i samarbejde med Guldborgsund og Vordingborg Kommuner de mange tomme boliger i området. Undersøgelsen endte ud i en rapport over potentielle flexboliger og viser, at mange af de tomme boliger i kommunen har potentiale til at blive anvendt til fritids-/flexbolig, især i kraft af deres beliggenhed tæt på f.eks. hav, sø eller skov. Der gives ikke tilladelse til flexboliger i Maribo eller Nakskov (med undtagelse af Kongenstofte, Bibrostræde, Tolderensstræde og Farverensstræde i Nakskov).

Der er ca. 500 fritidsboliger og ca. 560 boliger med flexboligstatus i kommunen. Boligerne er jævnt fordelt over hele kommunen, dog med en vis overvægt ved kysterne og på øerne. ***Se kort 2.4***.



Kort 2.4 Flexboliger og boliger med fritisstatus (2024)

Nye boliger og udvidelse af boliger i landzonen

Nyt boligbyggeri i landzonen skal som udgangspunkt ske inden for de afgrænsede landsbyer. Her kan nye boliger tillades opført, når de opføres som huludfyldning inden for den eksisterende, afgrænsede landsby, under hensyntagen til den eksisterende bebyggelse, natur-, kultur- og landskabelige værdier.

I det åbne land og de mindre samlede bebyggelser, kan der som udgangspunkt ikke opnås tilladelse til opførelse af nye boliger, da planlovens § 35 skal hindre ny uplanlagt bebyggelse i landzonen, der ikke er nødvendig for landbrug, skovbrug og fiskeri.

Fakta

Boliger i landzonen deles op i helårshuse og andre boliger som f.eks. fritidshuse, boliger indrettet i overflødiggjorte bygninger, stuehuse til landbrug mv.

Helårshuse i landzonen kan uden landzonetilladelse til- og ombygges, hvis husets samlede bruttoetageareal ikke kommer til at overstige 500 m^2.

Til- og ombygninger på andre boliger i landzonen kræver landzonetilladelse.

Byggeri af nye boliger i landzonen kræver landzonetilladelse. Hvis den nye bolig skal benyttes i forbindelse med et generationsskifte eller til en medhjælper på en landbrugsejendom med et areal på over 30 ha, kræves der kun tilladelse til beliggenheden og udformningen, hvis den ikke ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Lolland Kommune er den tolvte største kommune i Danmark og er dermed en stor landdistriktskommune. Kommunen har den tætteste sogne- og landsbystruktur i landet, der historisk er båret af den gode landbrugsjord, der gjorde kommunen til en af de rigeste egne af Danmark frem til anden verdenskrig.

Det afspejler sig i boligerne, der generelt blev bygget med gode materialer og i god kvalitet, sammenlignet med resten af landet. I dag er 56,0 % af parcel-/stuehusene i kommunen opført før 1940 og i høj grad i landzonen, hvorimod det i Herning Kommune kun er 18,5 %, og landsgennemsnittet er 31,3 %. Det betyder samtidig, at der er 9,8 parcel-/stuehuse pr. km2 fra perioden, mens der kun er 3,1 parcel-/stuehuse pr. km^2 i Herning. Omvendt er det kun 26,5 % der er opført i det store parcelhusboom fra 1960-1980, mens det i Herning er 42,8 %, og landsgennemsnittet er 31,4 %. Kun 2,6 % af parcel-/stuehusene i kommunen er opført efter 1990, hvor landsgennemsnittet er 14,2 %.

Selvom hovedparten af parcel-/stuehusene i landzonen er opført før 1940, er der stor forskel på størrelsen og udformningen af de eksisterende boliger i landzonen. Dette skyldes dels, at ca. 40 % af boligerne er fra andre perioder, og dels at boliger på gårdene er større end husmandsstederne mv. Men der er alligevel en del fællestræk for de fleste boliger i landzonen. Boligerne i landzonen er i overvejende grad længehuse med høj tagrejsning som sadeltag/valmtag, med eller uden udnyttet tagetage, og en højde på op til 8,5 meter. Desuden er fleste boliger opført i mursten, med tegltag, de er under 8,5 meter høje og mindre end 300 m².

Ved opførsel af nye helårshuse lægger Lolland Kommune vægt på, at man kan udvide eksisterende helårshuse op til 500 m² i landzonen uden landzonetilladelse, og der gives derfor i udgangspunktet også landzonetilladelse til nye helårshuse på op 500 m², hvis det kan rummes inden for bebyggelsesprocenten.

Der meddeles i udgangspunktet landzonetilladelse til opførelse af nye helårshuse, der udformes som længehuse med sadeltag/valmtag og udnyttet tagetage og en højde på op til 8,5 meter, med mindre væsentlige kulturmiljø- og landskabsinteresser taler imod.

Ved opførelse af nye helårshuse, gives der i udgangspunktet tilladelse til huse, der udformes som længehuse med sadeltag/valmtag og udnyttet tagetage og en højde på op til 8,5 meter, med mindre væsentlige kulturmiljø- og landskabsinteresser taler imod. Det giver bygningerne et harmonisk udtryk, der i udgangspunktet passer ind i det eksisterende miljø i landzone i Lolland Kommune, og samtidig lever det op til de krav, en moderne familie har til deres bolig.

Der kan meddeles landzonetilladelse til opførsel af andre helårshuse på op til 500 m², hvis det kan indpasses i det eksisterende bebyggede miljø i lokalområdet, eller hvis det ikke placeres, så det fremstår dominerende i landskabet, eller strider mod kulturmiljøinteresser eller de øvrige interesser, der skal varetages med landzoneadministrationen.

Flexboliger betragtes ikke som helårshuse, og de kan derfor ikke til- eller ombygges til et bruttoetageareal på op til 500 m² uden landzonetilladelse. Det samme gør sig gældende for fritidshuse, der oprindeligt er opført som helårshuse. Der meddeles dog som udgangspunkt landzonetilladelse til, til- og ombygning af flexboliger og fritidshuse opført som helårshuse, til et bruttoetageareal der ikke overstiger 500 m², hvis det kan indpasses ift. kulturmiljø-, landskabsinteresser og det eksisterende bebyggede miljø i lokalområdet. Det anbefales, at til- og ombygninger sker efter kravene til helårsboliger, således at husene fremover kan anvendes som helårsboliger i fremtiden.

Der kan i udgangspunktet ikke gives landzonetilladelse til tilbygning til andre

fritidshuse og til- og ombygning af boliger, som får et bruttoetageareal, der overstiger 500 m² jf. faktaboks om boliger i landzonen.

I kystnærhedszonen er der øget krav til beskyttelse af kystlandskabet, natur og friluftslivet. Der skal derfor være en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for placering af byggeri og ombygning af eksisterende huse. En sådan begrundelse er f.eks., at byggeriet ikke vil kunne ses fra kysten, eller at udvidelsen sker inden for den eksisterende bebyggelse, f.eks. ved at tage en uudnyttet tagetage i brug. Se 12. Kystnærhedszonen for øvrige bestemmelser i kystnærhedszonen.

Rummelighed til nye boliger

I perioden 2008-2023 er der blevet opført ganske få nye boliger i kommunen. Dog har der gennem de seneste år været en betydelig interesse for boliger, særligt i hovedbyerne Nakskov, Maribo og oplandslandsbyen Rødby. Den øgede interesse hænger sandsynligvis sammen med Femern Bælt-forbindelsens etablering, og større virksomheders etablering på Lolland. Derudover har den generelle udvikling, som konsekvens af prisstigninger på boliger særligt i Hovedstadsområdet, som nu berører hele Greater Copenhagen, ligeledes betydet prisstigninger og korte liggetider på attraktive boliger i Lolland Kommune.

I forrige planperiode fik Lolland Kommune byggemodnet to områder i henholdsvis Nakskov og Maribo.

I Nakskov nordøst er Skovforten udstykket til 10 parcelhusgrunde, hvor grundene ligger omkring en buet villavej, hvor der i midten af udstykningen er placeret et grønt fællesområde med en lille skovbeplantning og en lysning i midten, samt en sti med forbindelse til endnu et grønt område sydvest for grundene.

I Maribo øst er Gransangervej/Havesangervej udstykket til 22 parcelhusgrunde ud til åbne marker, golfbane og meget tæt på Maribosøerne. Alle grunde har en side, som støder op til et grønt friareal, åben mark eller golfbanen.

Begge udstykninger var attraktive fra starten af, og mange grunde blev reserveret. Krigen i Ukraine gjorde desværre, at reservationerne blev trukket tilbage, da mange var udfordret på de stigende byggepriser.

Behov for boligarealer

For den næste 12 års planperiode regnes der med, at nybyggeriet af rækkehuse og etageboliger (lejligheder) vil stige betydeligt. Det vil sige, at der er behov for betydeligt flere boliger de kommende år, end Lolland Kommune har været vant til i mange år. Denne udvikling vil Lolland Kommune understøtte.

Muligheden for at kunne købe en stor byggegrund tæt på en velfungerende by med institutioner, skoler samt et rigt handels- og kulturliv, og stadig naturnært og billigt, kan være med til at promovere kommunen i forhold til at tiltrække ressourcestærke familier. Kommunens ældre flytter fra landet ind til hoved- og oplandslandsbyerne, da de ønsker (midt)bynære, mindre boliger i form af f.eks. rækkehuse med egen have. Dette imødekommes bl.a. ved omdannelse af eksisterende almene etageboligområder til områder med rækkehuse og ved at omdanne bynære arealer til boligformål.

Tabel 2.2 Uudnyttede boligarealer i kommunen

	Uudnyttede boligarealer juni 2024 i ha	Udtages med Kommuneplan 25 i ha	Nye og omdannede boligarealer i ha	Uudnyttede boligarealer i Kommuneplan 25 i ha

Nakskov (hovedby)	26,55	6,13	24,96	45,38
Maribo (hovedby)	12,61		11,59	24,20
Rødby (oplandslandsby)	5,94		5,52	11,46
Horslunde (oplandslandsby)	18,71	17,00		1,71
Søllested (oplandslandsby)	2,55			2,55
Bandholm (turistcenter)	6,62			6,62
Rødbyhavn (turistcenter)	4,89			4,89
Holeby (erhvervscenter)	8,12			8,12
Landsbyer	38,49	30,12		8,37
I alt	124,48	53,25	42,07	113,3

Som udgangspunkt havde kommunen 124,48 ha uudnyttede boligarealer.

Der gives mulighed for at udlægge områder i henhold til borgernes efterspørgsel:

- områder til nye rækkehuse og etageboliger, begge med fælles friarealer
- områder til almindelige boligparceller på mellem 900 og 1.000 m² og
- store parceller på mellem 1.200 og 2.500 m²

Derudover sker der løbende udvikling af eksisterende byområder i Nakskov og Maribo. Her opføres altovervejende nye tidssvarende etageboliger. Sidstnævnte gruppe fremgår ikke som uudnyttet boligudlæg.

De tomme boliger, som beskrevet under afsnittet Tomme og utidssvarende boliger, medregnes ikke i oversigten over uudnyttede boligarealer i ***tabel 2.2***. På grund af deres beliggenhed og/eller tilstand anses det for usandsynligt, at de igen bliver solgt til helårsbolig. De søges omdannet til fritids-/flexboliger eller

nedrevet med efterfølgende salg til landbrugsjord. Nedrives der i byerne, søges jorden solgt til en nabo, da grunden ofte er for lille til at opføre et nyt rentabelt byggeri.

En stor del af arealudlæggene til boliger ligger omkring kommunens hovedbyer, Nakskov og Maribo, samt i oplandslandsbyen Rødby, hvor en efterspørgsel på arealer forventes at stige på grund af Femern Bælt-forbindelsen, den permanente tunnelfabrik og heraf afsmittende aktiviteter.

Rammer der tages ud

Kommunen har i den seneste planperiode bestræbt sig på at finde og gennemgå alle landsbyrammer, både lokalplanlagte og ikke lokalplanlagte landsbyer. Det har mundet ud i ca. 31 ha uhensigtsmæssigt placerede, uudnyttede boligarealer, som tages ud af kommunens samlede udlæg med nærværende kommuneplan jf. ***tabel 2.2***, ***kort 2.15-2.44*** og ***kort 2.1.***

Nakskov

Lolland Kommune tror på en positiv boligudvikling i de to hovedbyer. Der er i Nakskov et gammelt udlæg på 5,55 ha, hvor der er lavet arkæologiske forundersøgelser på arealet, og der er fundet arkæologi af værdi. Dette vil resultere i en stor udgift, hvis området skal udnyttes til boliger. En del af ramme 367-B45 ”Boligområde ved Krogsbølleparken i Nakskov” bliver derfor omdannet til et rekreativt område i kommuneplanen, jf. ***tabel 2.2, kort 2.13 og kort 2.1***.

Horslunde

I Kommuneplan 2017 udlagde Lolland Kommune et areal i Horslunde til at etablere en økolandsby, drevet som bofællesskab, med 400 micro-boliger og fælleshuse. Dette projekt er ikke realiseret og ramme 360-B32 ”Boligområde til økolandsby i Horslunde” på 17,89 ha udtages af kommuneplanen, jf. ***tabel 2.2, kort 2.14 og kort 2.1***.

Nye rammer og rammer som omdannes

Nakskov

Den sydlige del af ramme 367-G21 ”Rekreativt område ved Odinsvej i Nakskov”, der udlægger området til rekreativt område - kolonihaver og boldbane, og den sydlige del af ramme 367-D13 ”Sundhedshuset Engtoften i Nakskov”, omdannes til boligområde. Del af rammen ændrer navn til 360-B43 ”Boligområde ved Engvej i Nakskov på 2,32 ha, se ***kort 2.5 og kort 2.1***.

Den østlige del af ramme 367-G5 ”Boldbaner ved Løjtoftevej i Nakskov”, der udlægger området til rekreativt område - bypark, boldbaner, idrætsanlæg med klubhus, bygninger til idrætsformål samt nærrekreative områder, omdannes til boligområde. Del af rammen ændrer navn til 360-B45 ”Boligområde ved Skolevej i Nakskov” på 3,64 ha, se ***kort 2.6 og kort 2.1***.

Den østlige del af ramme 367-G19A ”Rekreativt område på Hestehovedet i Nakskov”, der udlægger området til rekreativt område og privat service - feriecenter/feriehotel, fritidshavn, husbåde, golfbane samt campingplads samt mindre butikker til brug for områdets kunder, omdannes til boligområde. Del af rammen ændrer navn til 360-B46 ”Boligområde syd for Helgenæsvej, Nakskov” på 16,35 ha, se ***kort 2.7 og kort 2.1***.

Kolonihaveforeningen Lienlund har nedlagt sig selv, og der er mange andre ledige kolonihaver i Nakskov. Derfor omdannes ramme 367-F4 ”Kolonihaver ved Lienlund i Nakskov” til boligområde. Rammen ændrer navn til 360-B44 ”Boligområde ved Lienlund, Nakskov” på 2,56 ha, se ***kort 2.8 og kort 2.1***.

Maribo

Den østlige del af ramme 363-1.H.1 ”Erhvervsområde ved Vestre Landevej i Maribo”, der udlægger området til erhvervsområde i byen - kategori B - miljøklasse 1-3, hotel o.lign. med tilhørende faciliteter som svømmehal, kongressal, restauranter, forlystelser som bowling, biograf, casino mv. omdannes til boligområde. Del af rammen ændrer navn til 360-B47 ”Boligområde ned til Nørresø, Maribo” på 6,02 ha, se ***kort 2.9 og kort 2.1***. Størstedelen af rammeområdet er omfattet af støjkonsekvenszone fra

Sydmotorvejen jf. retningslinje 11.1.1, og ved lokalplanlægning skal det sikres, at de vejledende støjgrænser (fremskrevet i 10 år), kan overholdes jf. retningslinje 11.1.2 uden merudgifter for staten.

Størstedelen af rammeområdet 360-B47 "Boligområde ned til Nørresø, Maribo" er omfattet af støjkonsekvenszone fra Sydmotorvejen jf. retningslinje 11.1.1, og ved lokalplanlægning skal det sikres, at de vejledende støjgrænser (fremskrevet i 10 år), kan overholdes jf. retningslinje 11.1.2 uden merudgifter for staten. Adgangsforholdene til området skal ses i sammenhæng med adgangen til rammeområde 360-C30 "Aflastningsområde i Maribo". En foreløbig trafikanalyse viser behov for ombygning af adgangen til rammeområderne ved Vestre Landevej, samt det statslige rampekryds. Ved lokalplanlægning for området skal der udarbejdes en detaljeret trafikanalyse af det konkret projekt der lokalplanlægges for. Omkostninger til en forventelig tilpasning af det statslige rampekryds og tilslutningen på Vestre Landevej sker uden udgifter for Vejdirektoratet.

Den nordlige del af ramme 363-1.D.3 "Offentligt område ved Maribo Idræts- og svømmehal", der udlægger området til offentlige formål – stadion og idrætshal, vandrerhjem, serviceerhverv mv., omdannes til boligområde. Del af rammen ændrer navn til 360-B48 "Boligområde ved Namsosvej, Maribo" på 0,65 ha, se ***kort 2.10 og kort 2.1***.

Hele ramme 360-O14 "Offentligt område ved Østre Landevej i Maribo", der udlægger området til offentligt område - grønt rekreativt område, parkering mv., omdannes til boligområde. Rammen ændrer navn til 360-B49 "Boligområde ved Bellisvej, Maribo" på 4,92 ha, se ***kort 2.11 og kort 2.1***.

I den østlige ende af Maribo udlægges et perspektivområde, som ligger lige nord for Maribo Boldklub. Dette område udlægges til boligområde og kommer til at lukke Blæsenborg Allé af ud imod hovedvejen Østre Landevej. Boligområdet ønskes etableret på matrikel 9e, Skelstrup By, Hunseby, se ***kort 2.11 og kort 2.1***.

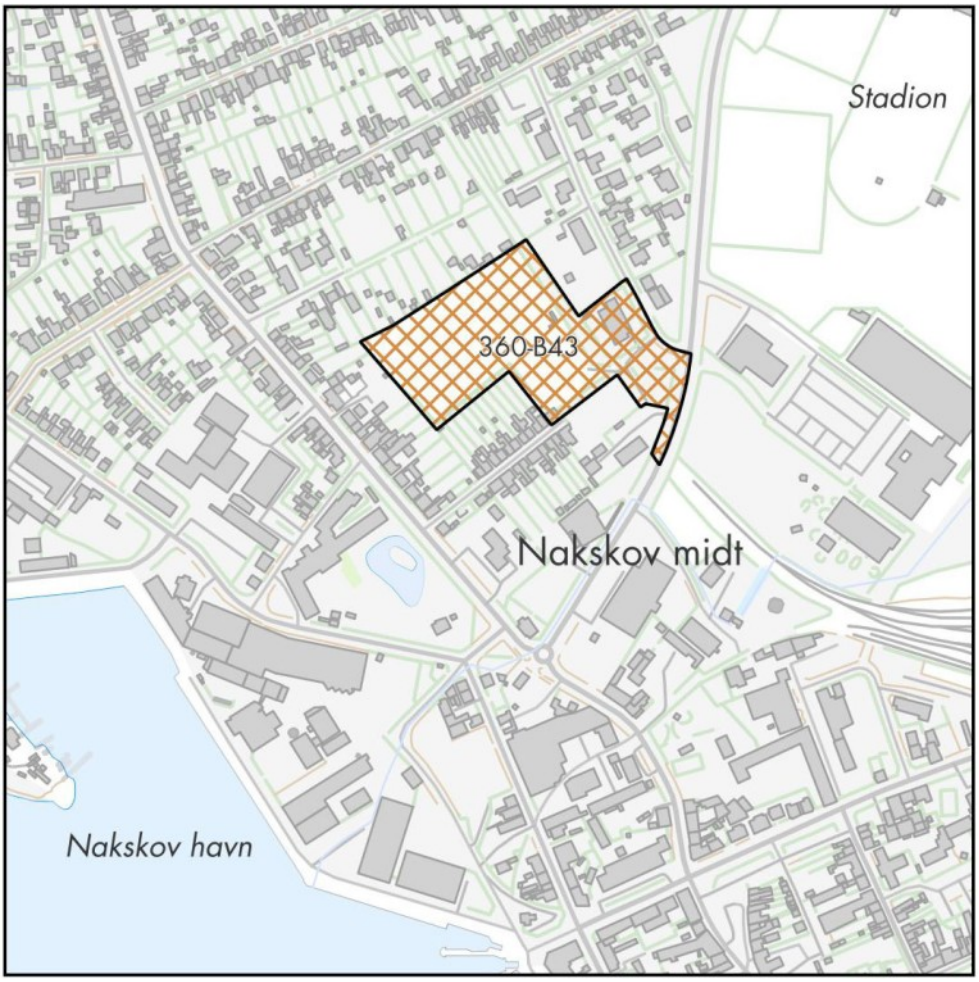
Rødby

Der var i kommuneplan 2021-2033 udlagt perspektivområder til boliger. Der ønskes etableret et nyt boligområde i det østlige Rødby. Boligområdet ønskes etableret på matrikel 89a, Rødby Markjorder. Der fastlægges derfor en ramme 360-B42 "Boligområde ved Østre Allé, Rødby" på 5,52 ha, se ***kort 2.12 og kort 2.1***.

Rammekort

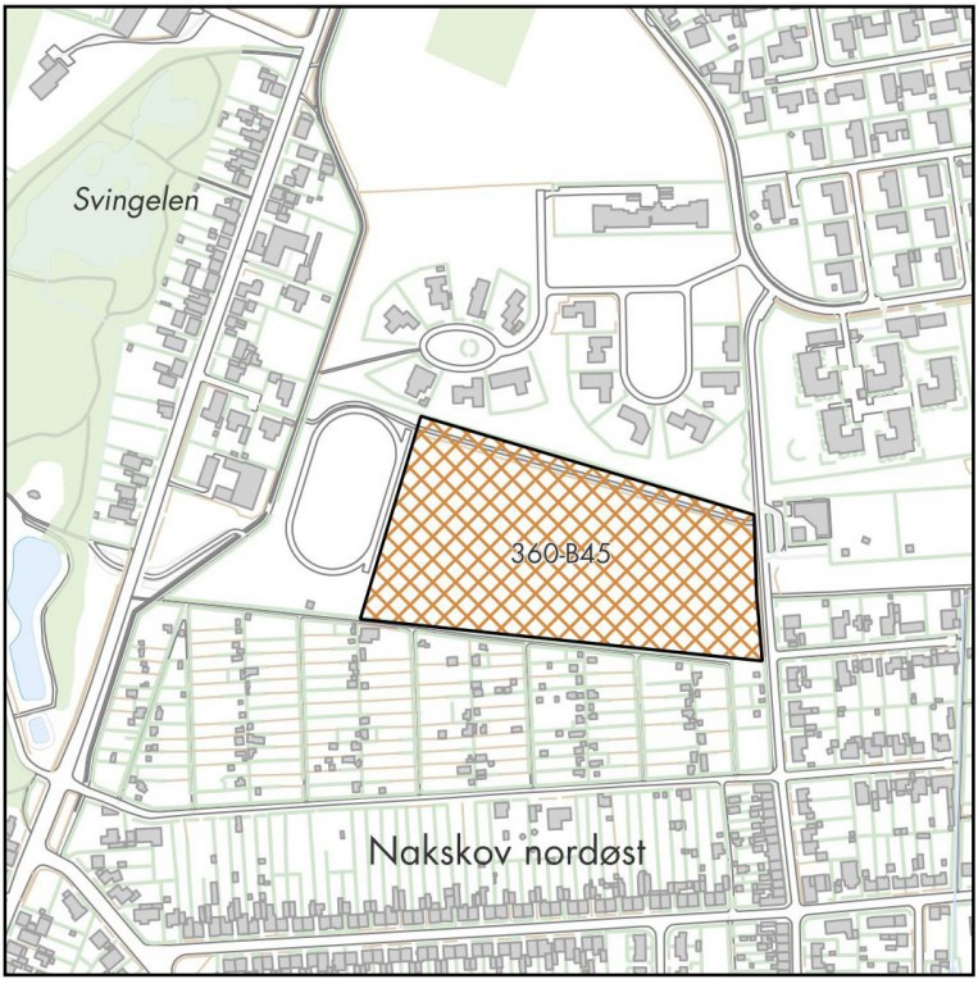
På rammekortene nedenfor ses de boligarealer, der tages ud af det eksisterende plangrundlag, og de boligarealer, der udlægges i kommuneplanen.

Nye rammer og rammer som omdannes



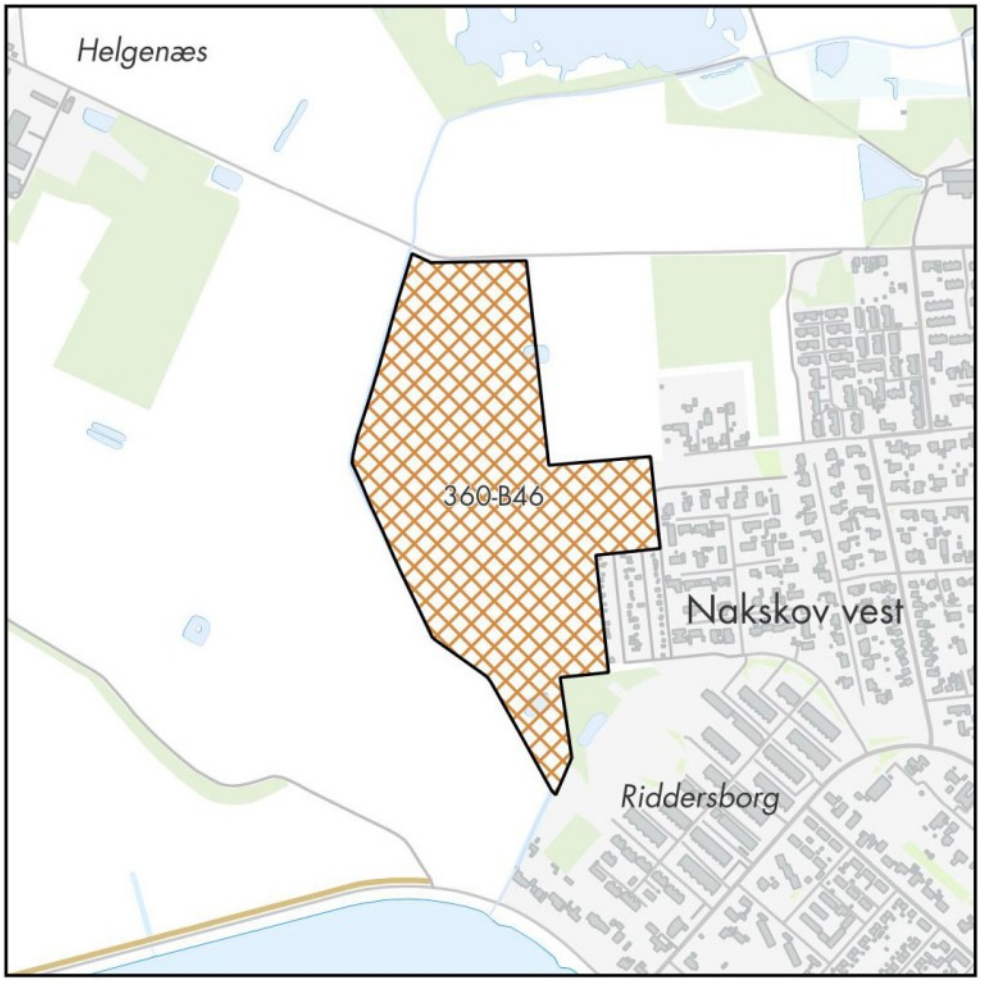
Kort 2.5 - Nakskov midt - omdannelse

Der udlægges et nyt rammeområde 360-B43 på 2,32 ha til boligområde til tæt-lav bebyggelse med tilhørende fælleshuse og friarealer. Området overføres med lokalplan til byzone.



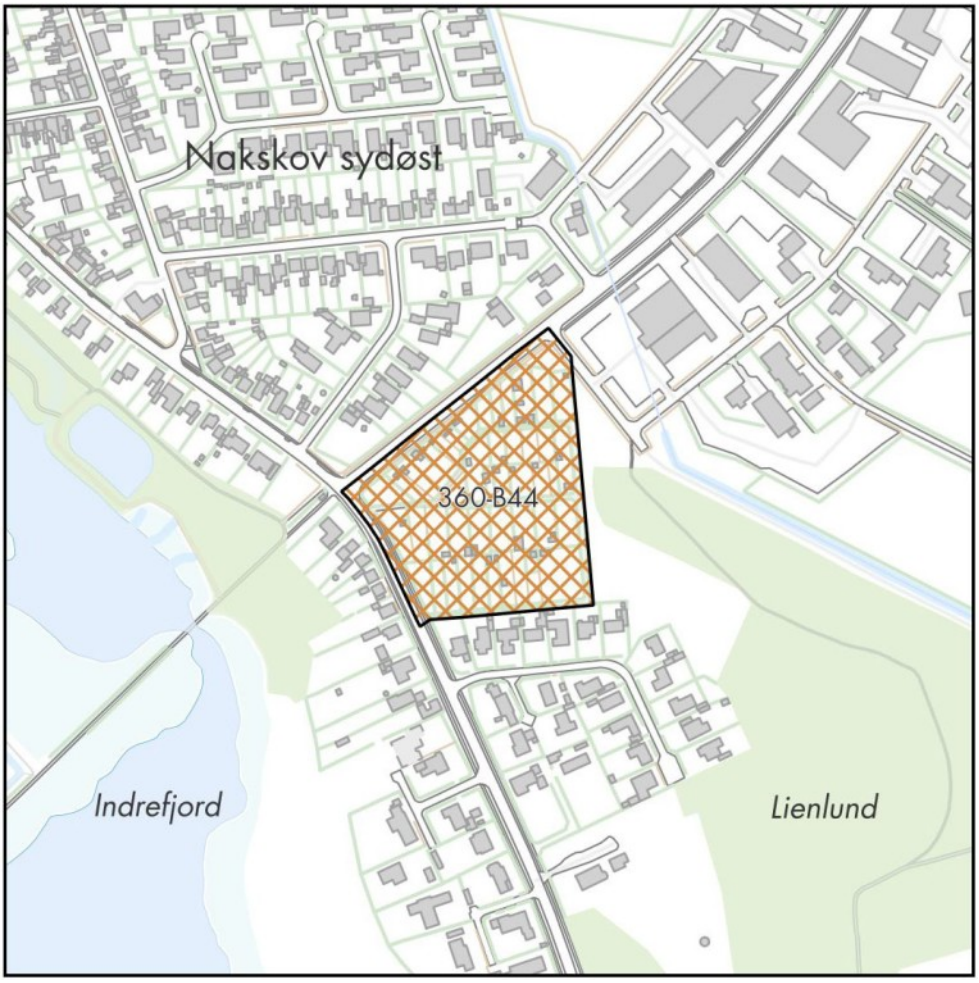
Kort 2.6 - Nakskov nordøst - omdannelse

Der udlægges et nyt rammeområde 360-B45 på 3,73 ha til boligområde til plejeboliger i flere etager og tæt-lav bebyggelse med tilhørende fælleshuse og friarealer. Området ligger i byzone.



Kort 2.7 - Nakskov vest - omdannelse

Der udlægges et nyt rammeområde 360-B46 på 16,35 ha til boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse med tilhørende fælleshuse og friarealer. Størstedelen af området ligger i byzone, resten overføres til byzone med lokalplan.

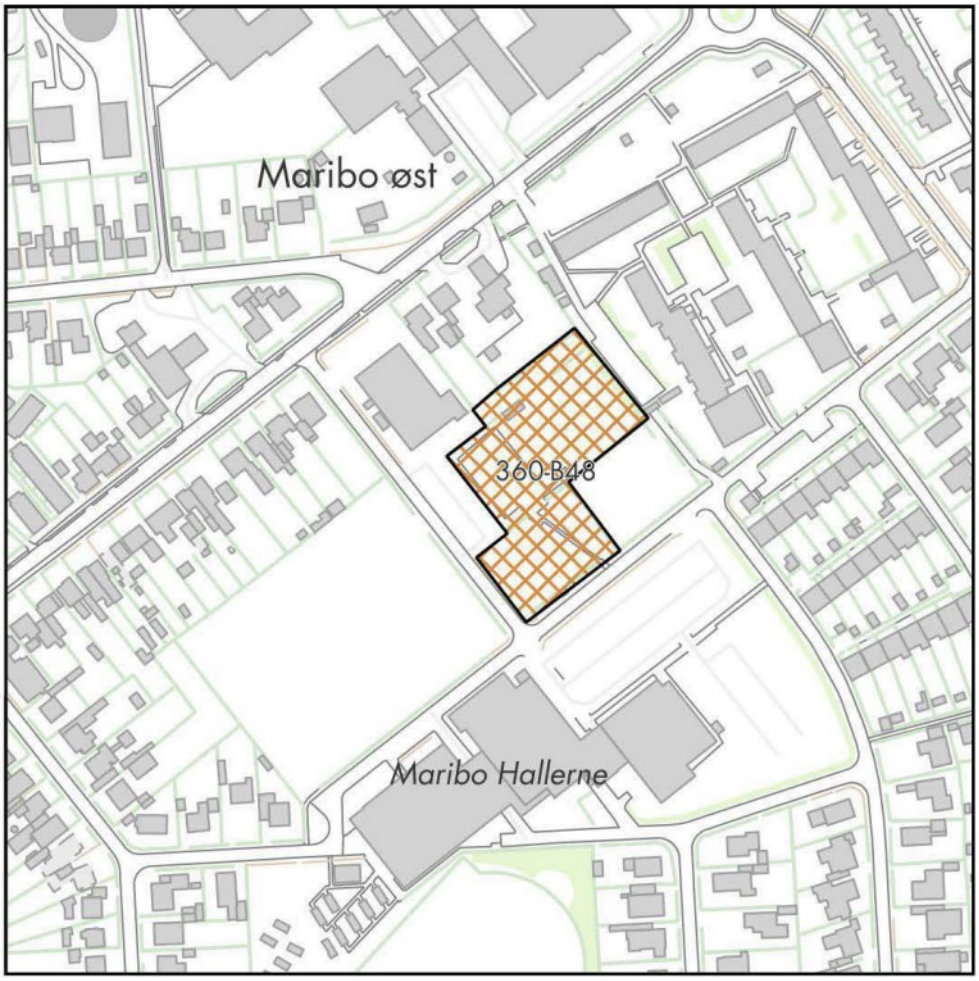


Kort 2.8 - Nakskov sydøst - omdannelse

Der udlægges et nyt rammeområde 360-B44 på 2,56 ha til boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse med tilhørende fælleshuse og friarealer. Størstedelen af området ligger i byzone, resten overføres til byzone med lokalplan.

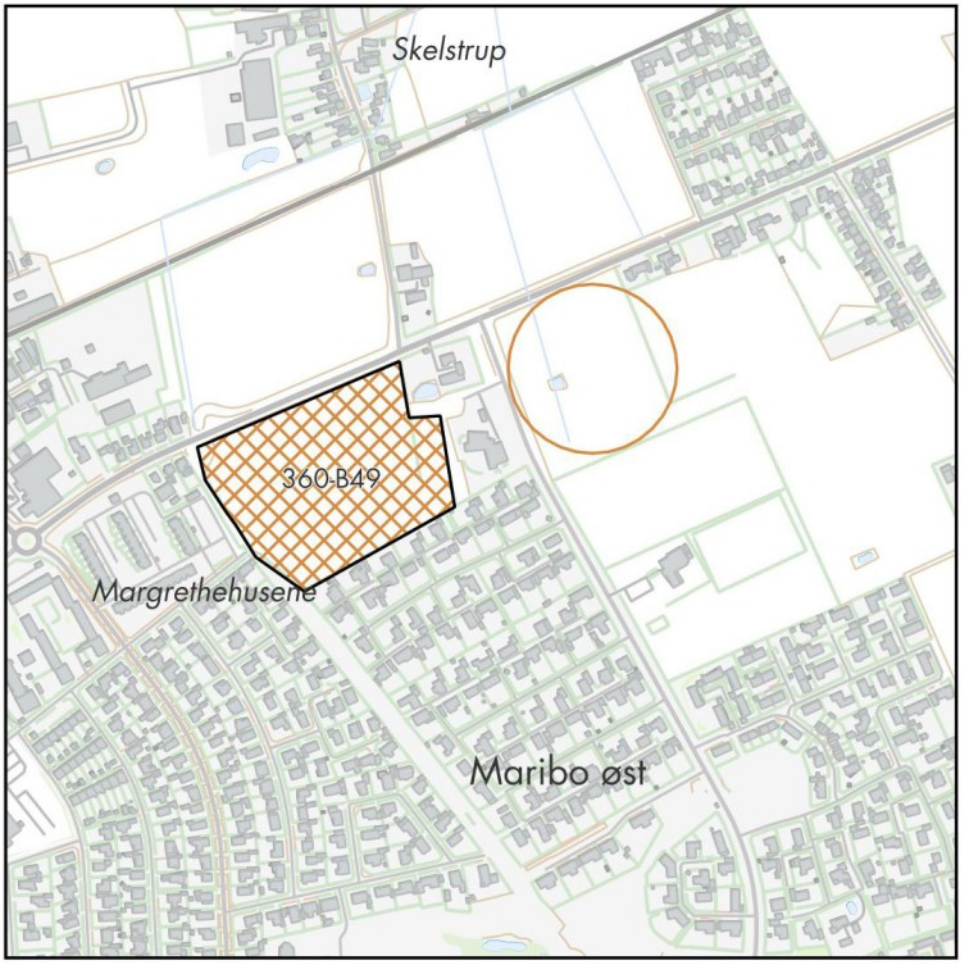
Kort 2.9 - Maribo vest - omdannelse

Der udlægges et nyt rammeområde 360-B47 på 6,02 ha til boligområde til etageboliger, åben-lav og tæt-lav bebyggelse med tilhørende fælleshuse og friarealer. Området ligger i byzone.



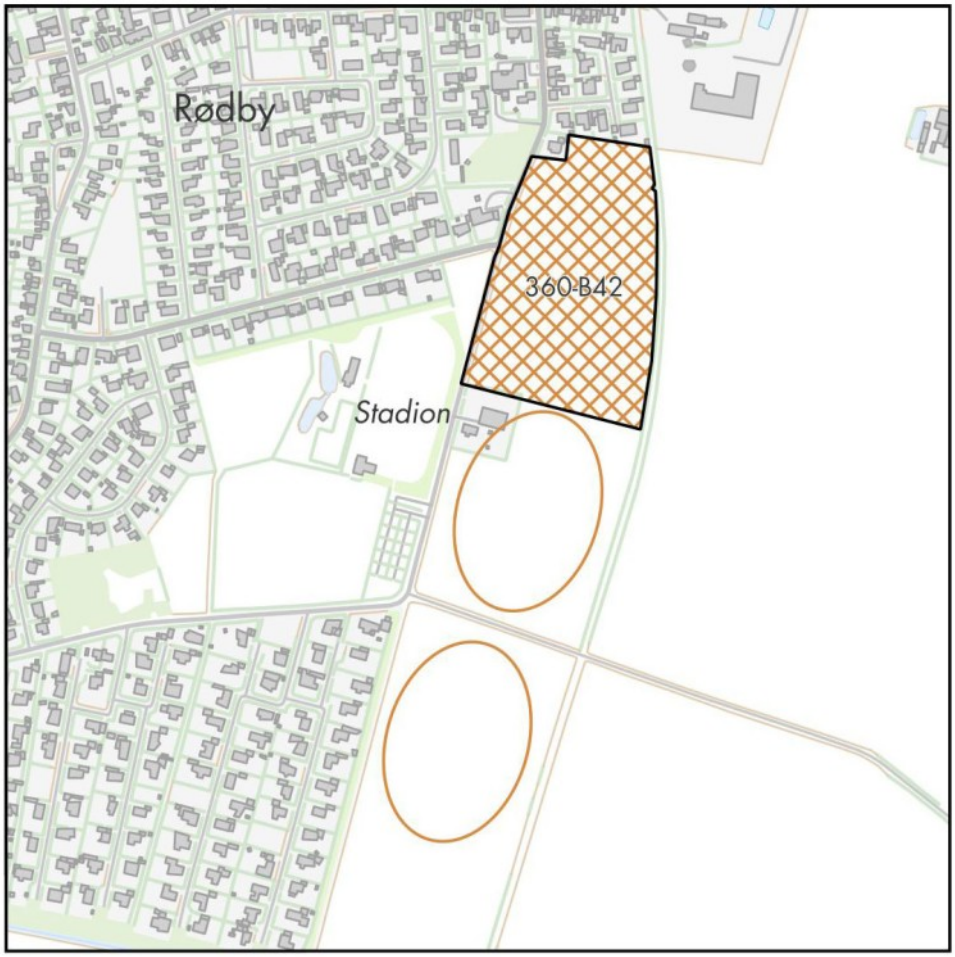
Kort 2.10 - Maribo øst - omdannelse

Der udlægges et nyt rammeområde 360-B48 på 0,65 ha til boligområde til etageboliger og tæt-lav bebyggelse med tilhørende fælleshuse og friarealer. Området ligger i byzone.



Kort 2.11 - Maribo øst - omdannelse

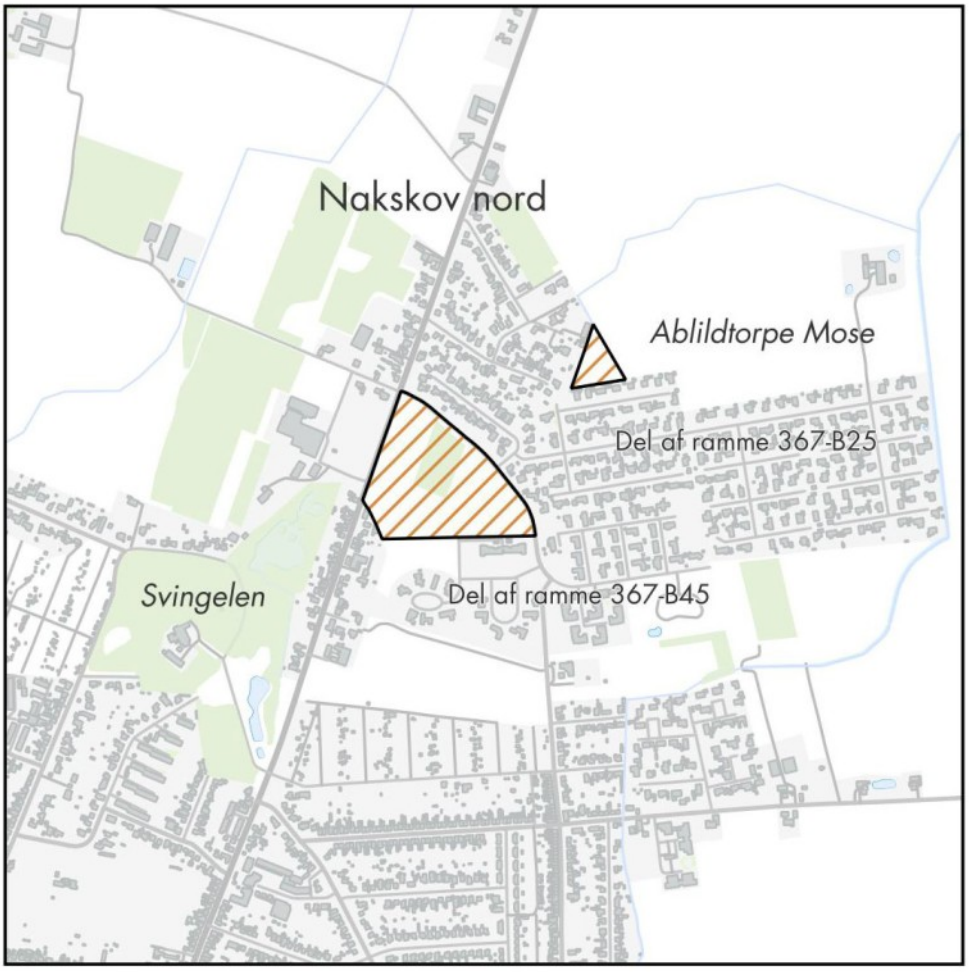
Der udlægges et nyt rammeområde 360-B49 på 4,92 ha til boligområde til tæt-lav eller åben-lav bebyggelse med tilhørende fælleshuse og friarealer. Området overføres med lokalplan til byzone. Der vil i den kommuneplan blive udlagt et perspektivområde i den østlige del af Maribo, lige nord for Maribo Boldklub.



Kort 2.12 - Rødby øst

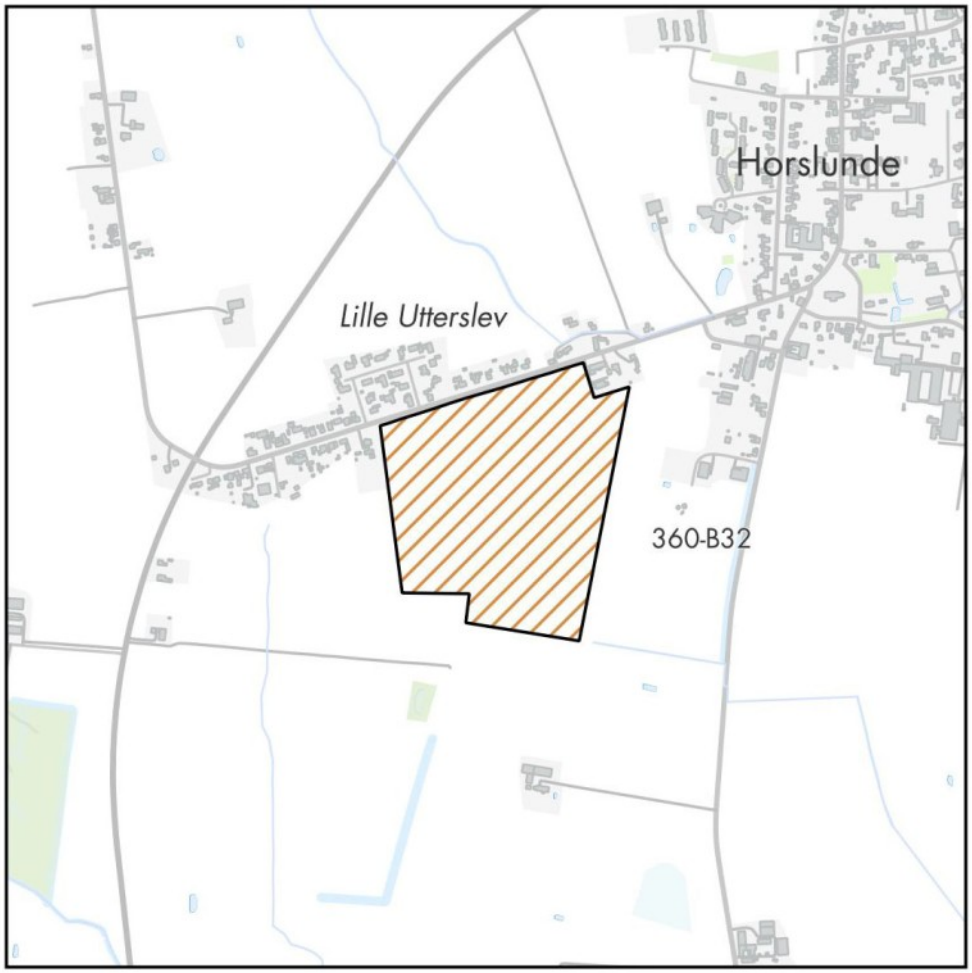
Der udlægges et nyt rammeområde 360-B42 på 5,52 ha til boligområde til tæt-lav bebyggelse med tilhørende fælleshuse og friarealer. Området overføres med lokalplan til byzone.
Derudover udlægges 2 perspektivområder, lige syd for rammeområde 360-B42.

Rammer der tages ud



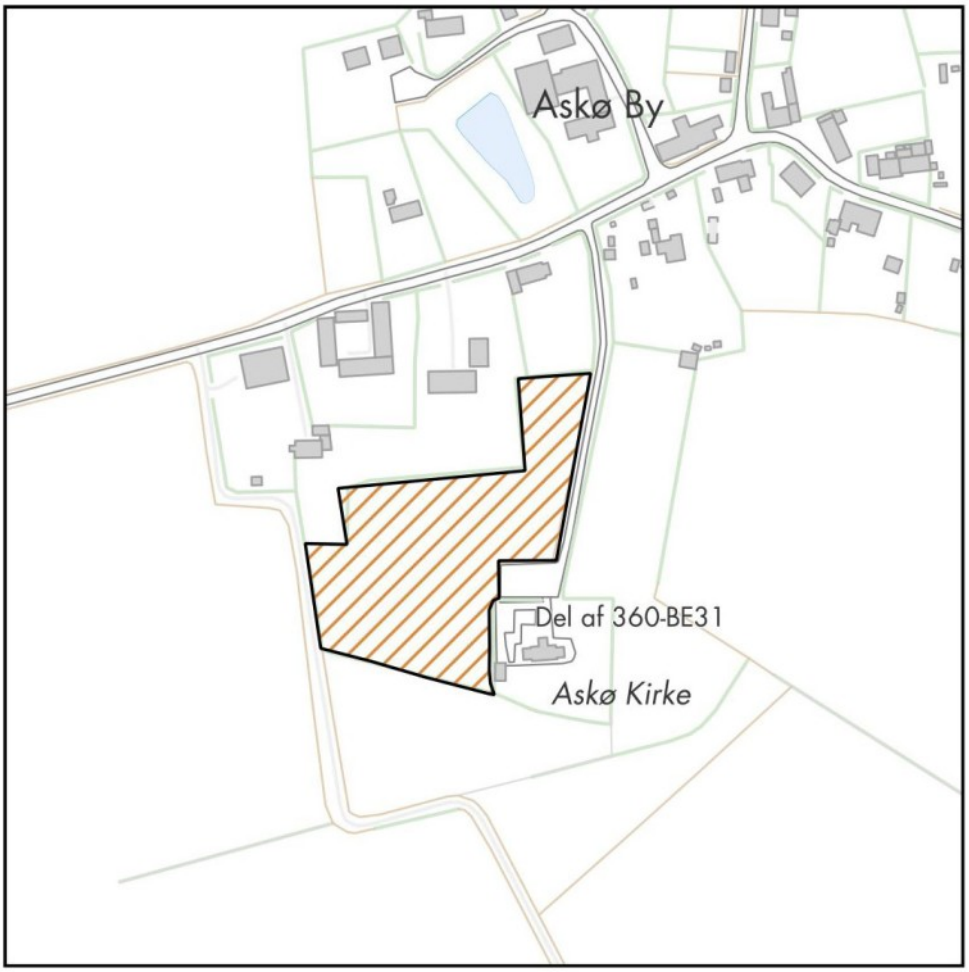
Kort 2.13 - Nakskov nord

Del af rammeområde 367-B25 på 0,58 ha udtages. Området bliver brugt som landbrugsareal, og der er ikke nogen umiddelbar tilkørsel til arealet. Området tilbageføres til landzone.
Del af rammeområde 367-B45 på 5,55 ha omdannes til rekreativt område, da der er lavet arkæologiske forundersøgelser på arealet, og der er fundet arkæologi af værdi. Dette vil resultere i en stor udgift, hvis området skal udnyttes.



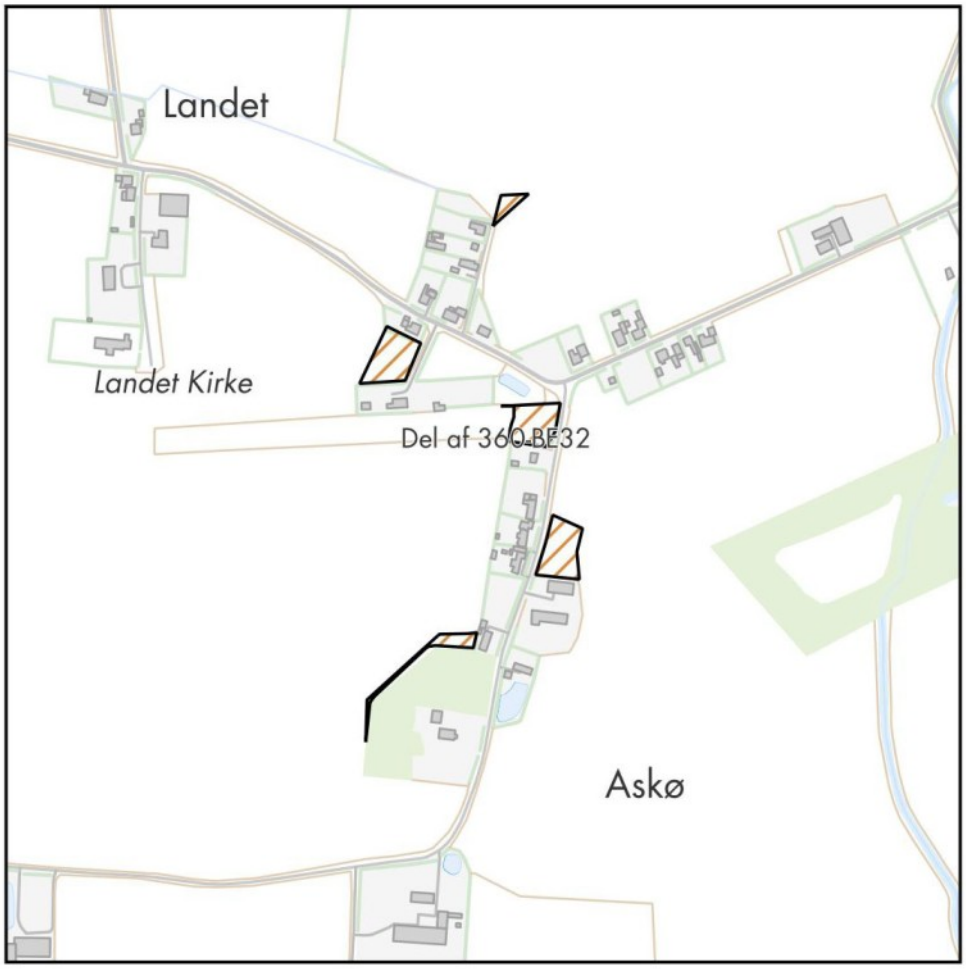
Kort 2.14 - Horslunde

Kommuneplanramme 360-B32 på 17,00 ha inkl. vejareal mv. udtages. Området ligger i landzone.



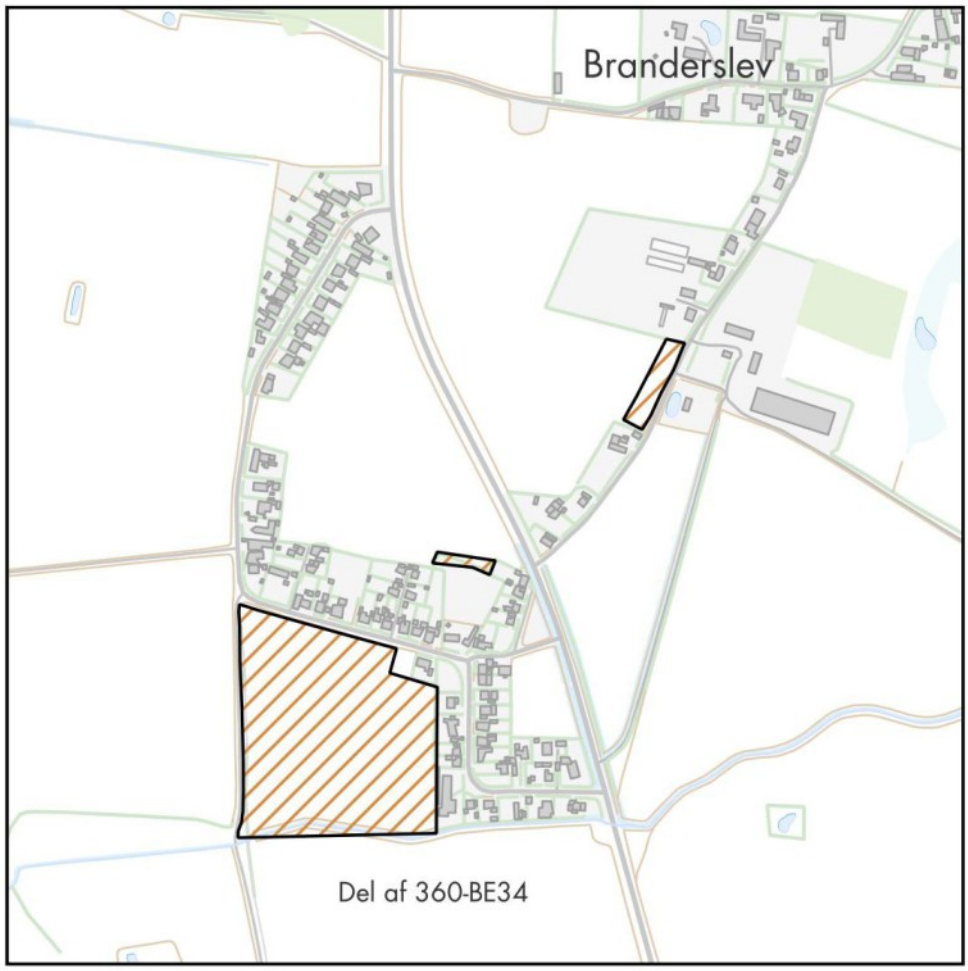
Kort 2.15 - Askø By

Dele af kommuneplanramme 360-BE31 på i alt 0,98 ha inkl. vejareal mv. udtages. Området ligger i landzone.



Kort 2.16 - Askø, Landet

Dele af kommuneplanramme 360-BE32 på i alt 0,62 ha inkl. vejareal mv. udtages. Området ligger i landzone.

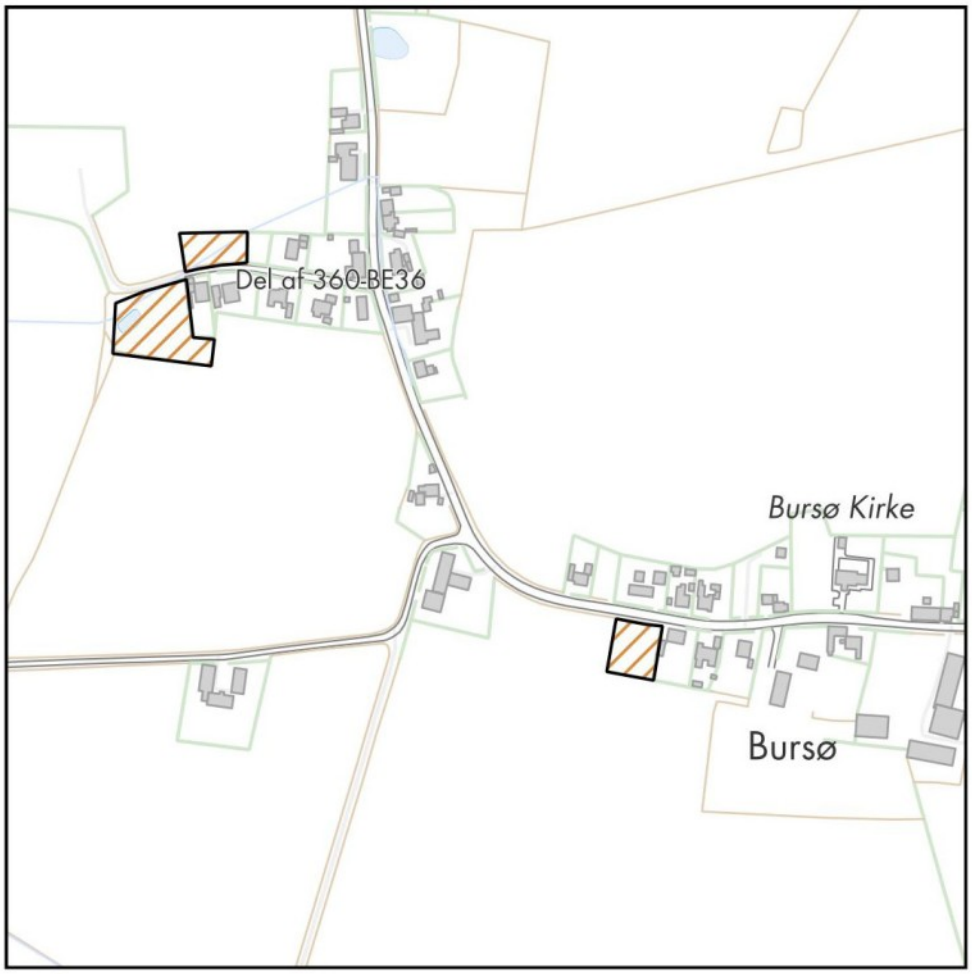


Kort 2.17 - Branderslev

Dele af kommuneplanramme 360-BE34 på i alt 5,23 ha inkl. vejareal mv. udtages. Området ligger i landzone.

Kort 2.18 - Brandstrup

Dele af kommuneplanramme 360-BE35 på i alt 0,73 ha inkl. vejareal mv. udtages. Området ligger i landzone.



Kort 2.19 - Bursø

Dele af kommuneplanramme 360-BE36 på i alt 0,52 ha inkl. vejareal mv. udtages. Området ligger i landzone.

Kort 2.20 - Dannemare

Dele af kommuneplanramme 360-BE37 på i alt 1,25 ha inkl. vejareal mv. udtages. Området ligger i landzone.

Kort 2.21 - Errindlev

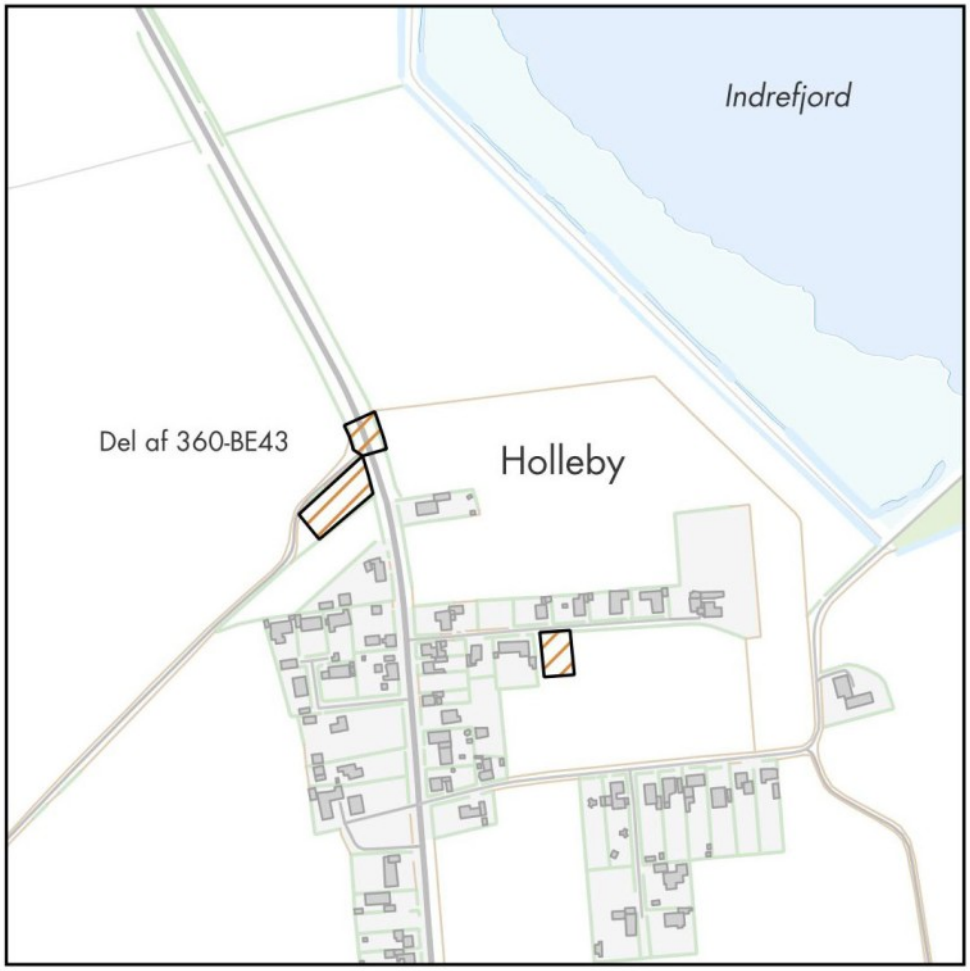
Dele af kommuneplanramme 360-BE38 på i alt 0,12 ha inkl. vejareal mv. udtages. Samtidig aflyses Lokalplan 355-16 og Lokalplan 360-79 for det område, der udtages. Området ligger i landzone.

Kort 2.22 - Halsted

Dele af kommuneplanramme 360-BE41 på i alt 0,19 ha inkl. vejareal mv. udtages. Området ligger i landzone.

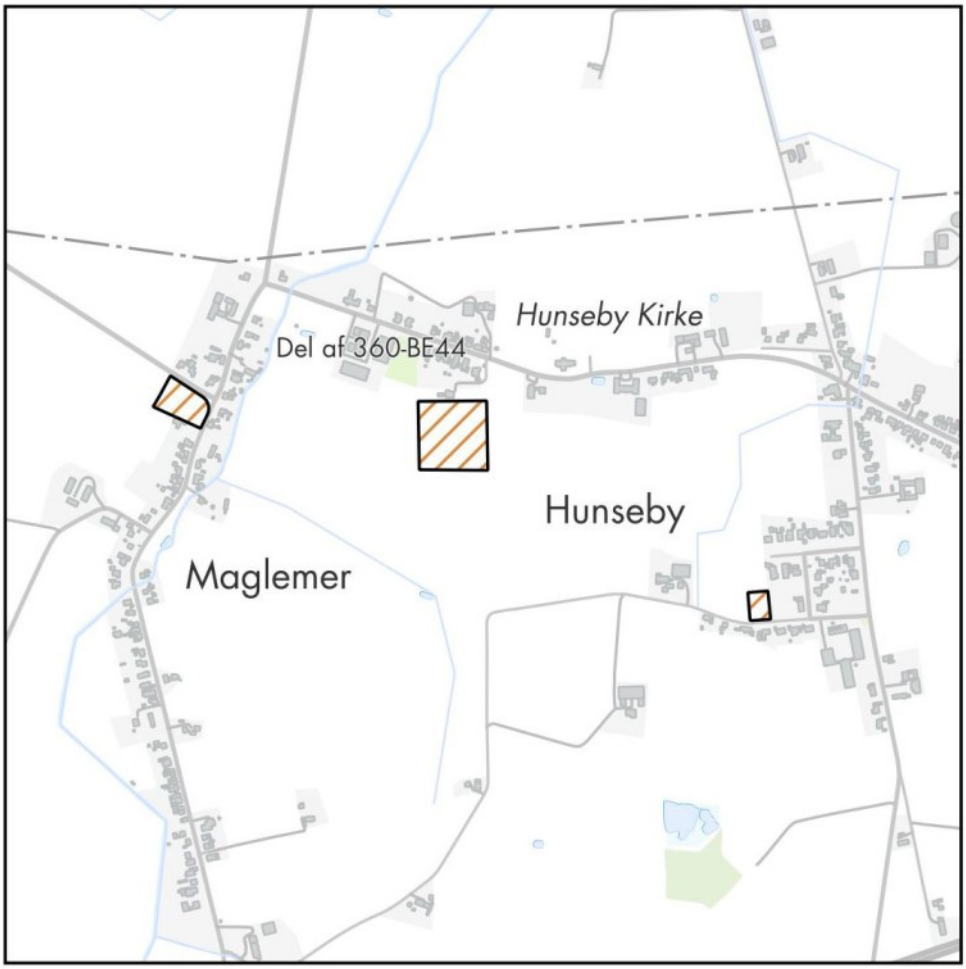
Kort 2.23 - Hillested

Dele af kommuneplanramme 360-BE42 på i alt 1,38 ha inkl. vejareal mv. udtages. Området ligger i landzone.



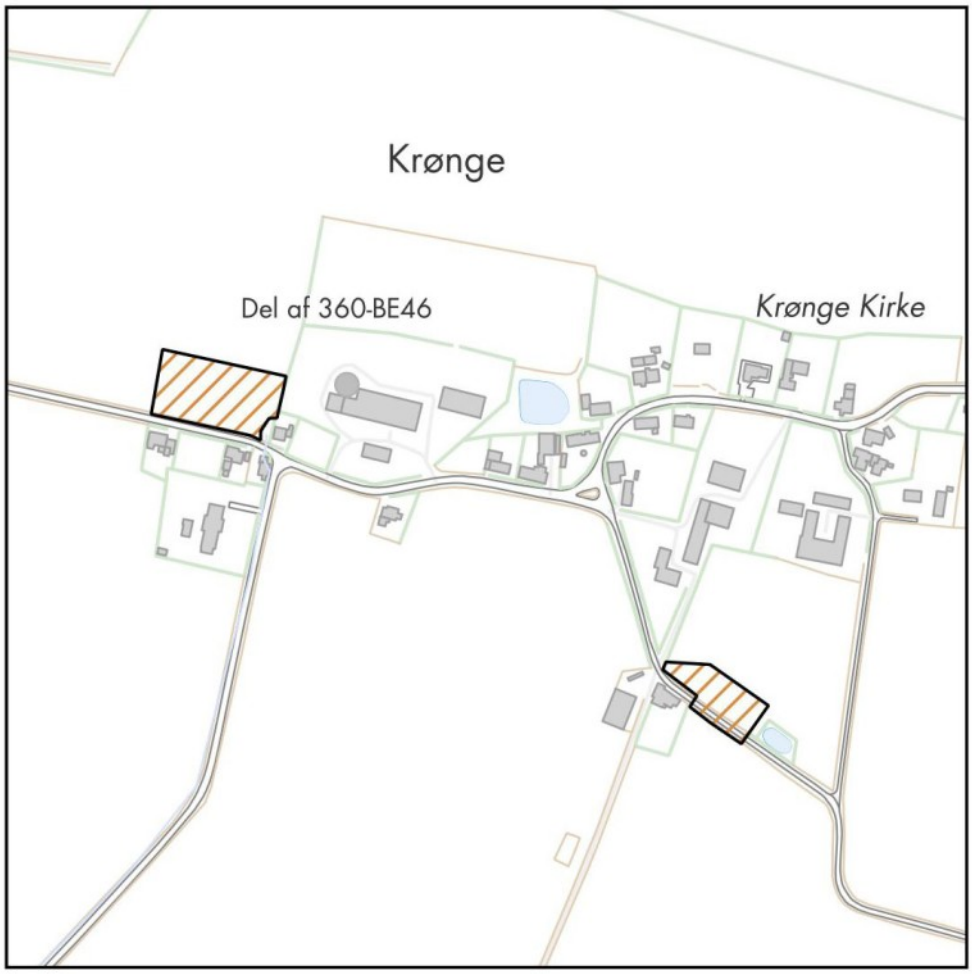
Kort 2.24 - Holleby

Dele af kommuneplanramme 360-BE43 på i alt 0,33 ha inkl. vejareal mv. udtages. Området ligger i landzone.



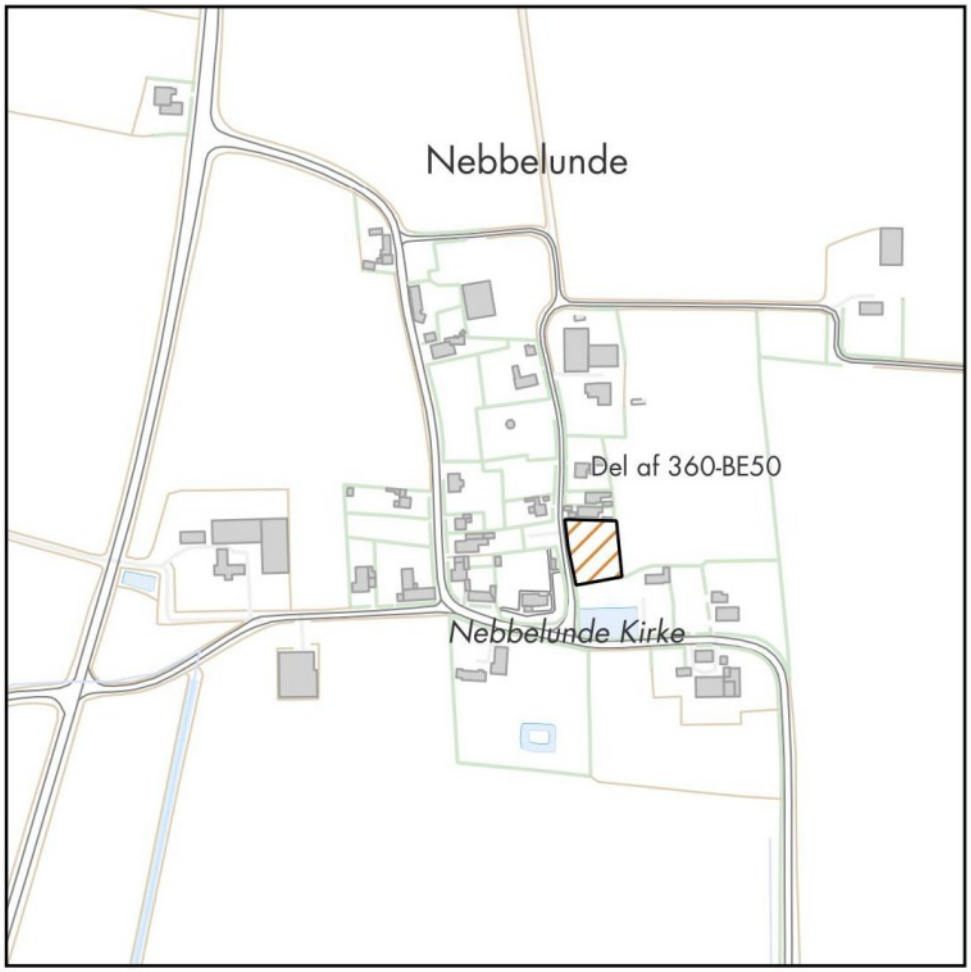
Kort 2.25 - Hunseby/Maglemer

Dele af kommuneplanramme 360-BE44 på i alt 1,98 ha inkl. vejareal mv. udtages. Området ligger i landzone.



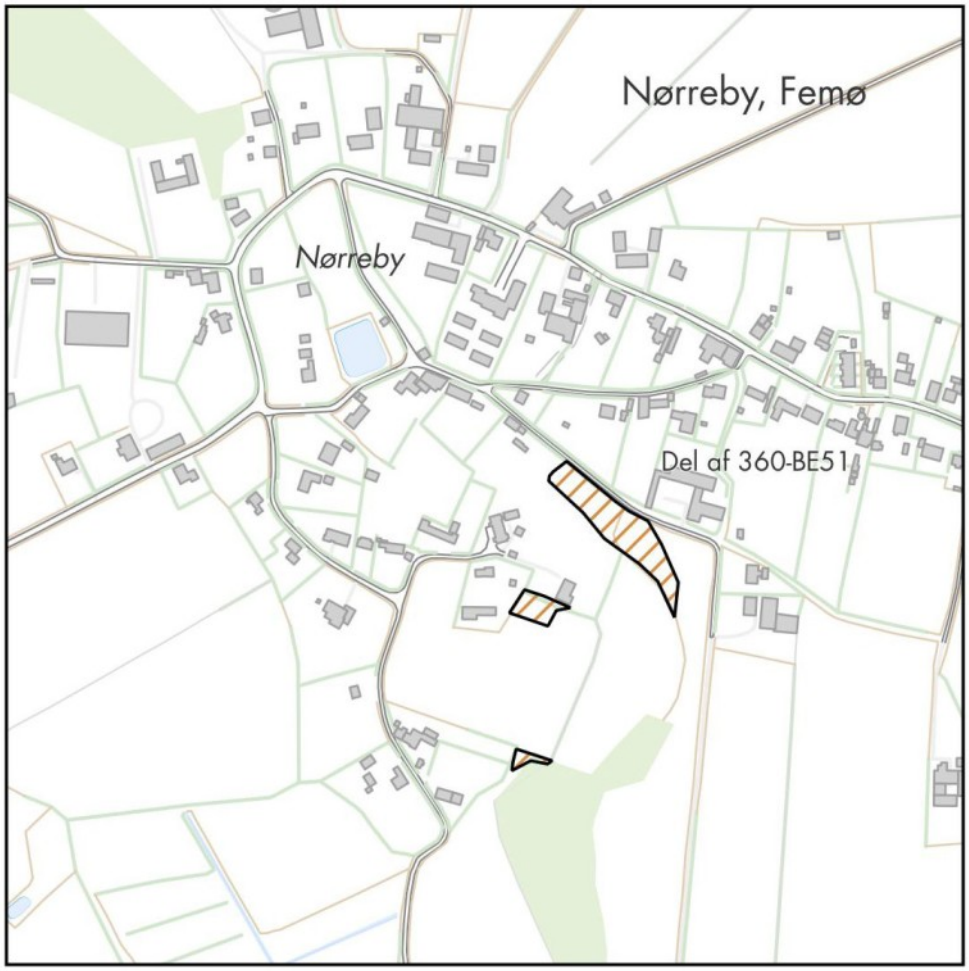
Kort 2.26 - Krønge

Dele af kommuneplanramme 360-BE46 på i alt 0,67 ha inkl. vejareal mv. udtages. Området ligger i landzone.



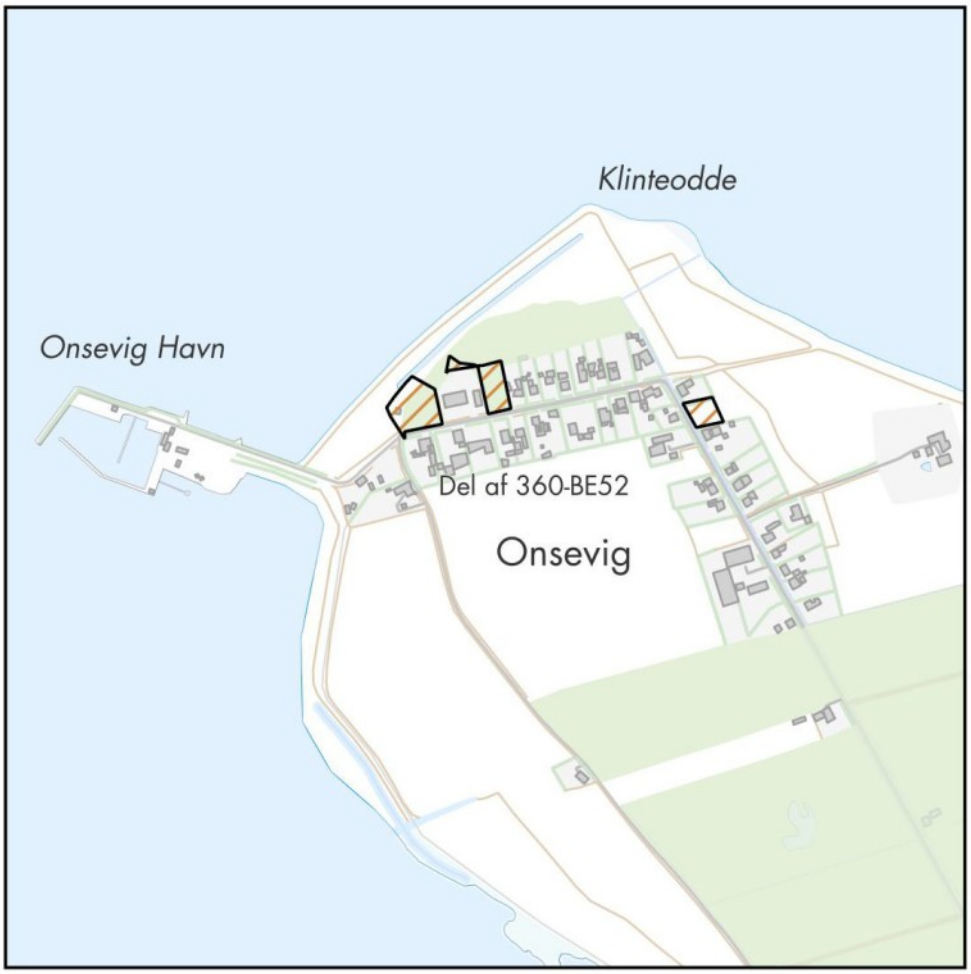
Kort 2.27 - Nebbelunde

Dele af kommuneplanramme 360-BE50 på i alt 0,17 ha inkl. vejareal mv. udtages. Området ligger i landzone.



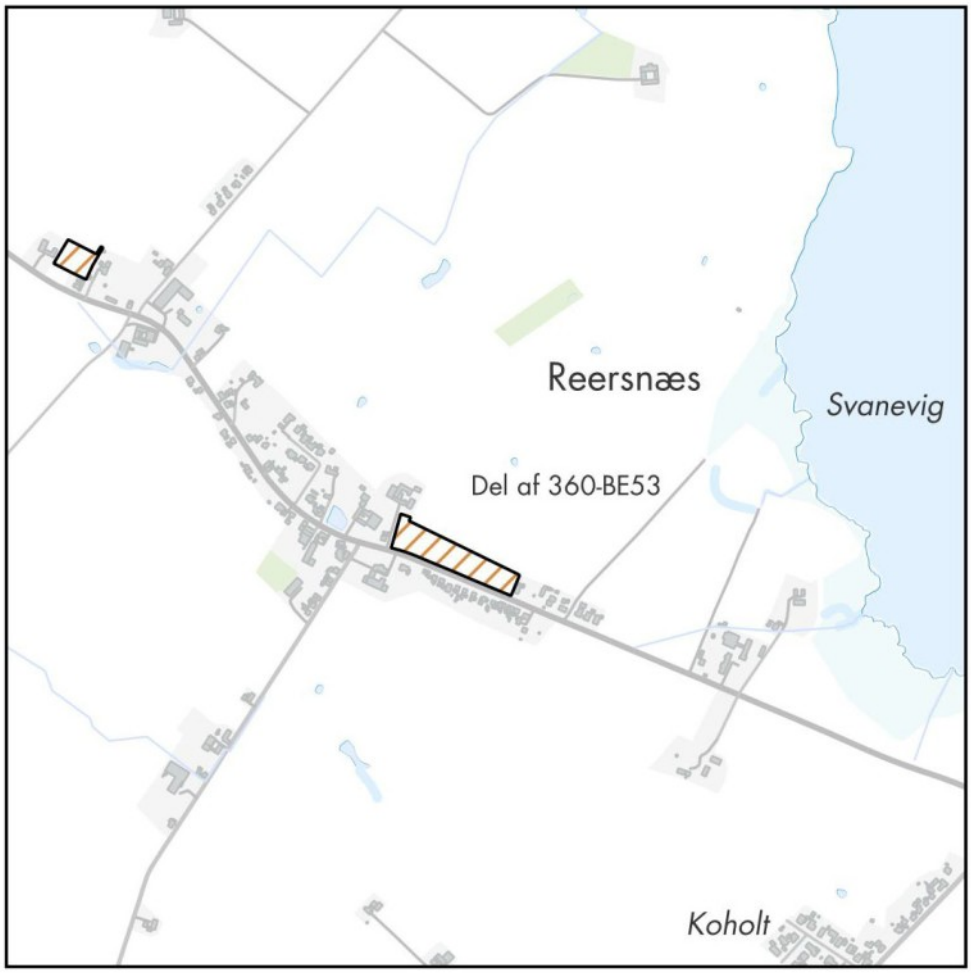
Kort 2.28 - Nørreby, Femø

Dele af kommuneplanramme 360-BE51 på i alt 0,38 ha inkl. vejareal mv. udtages. Området ligger i landzone.



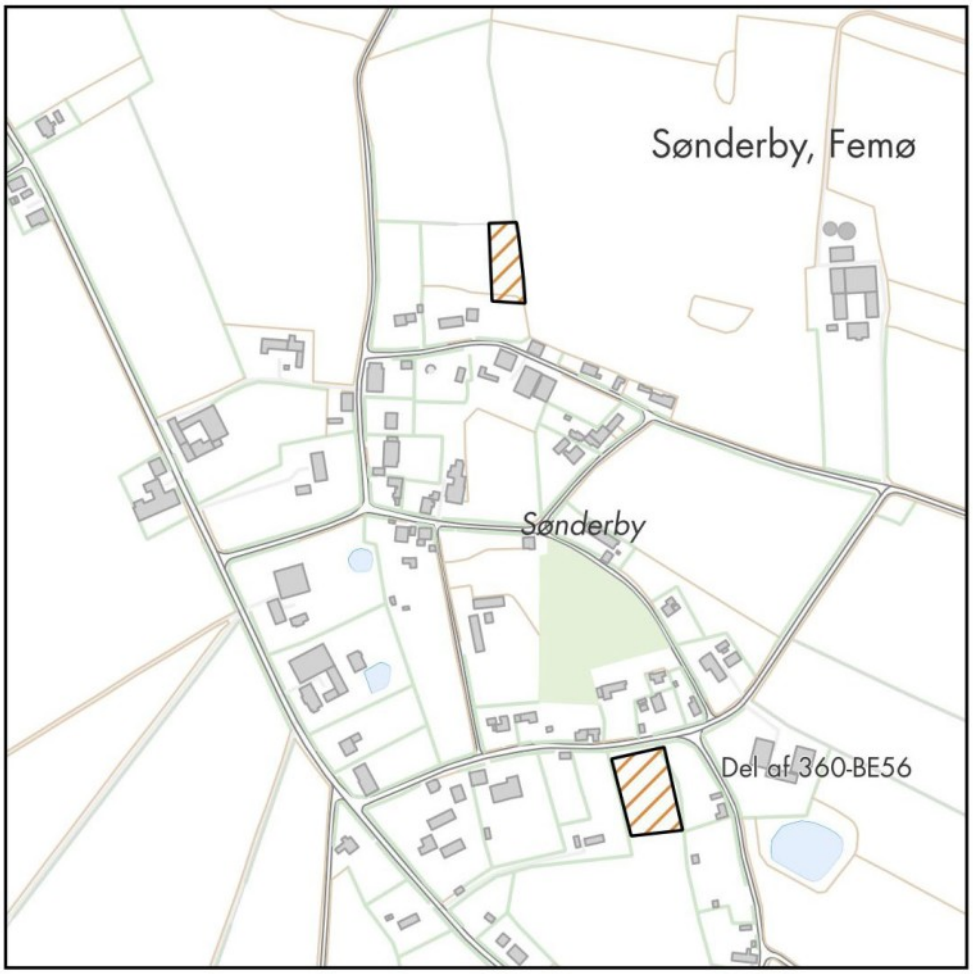
Kort 2.29 - Onsevig

Dele af kommuneplanramme 360-BE52 på i alt 0,53 ha inkl. vejareal mv. udtages. Området ligger i landzone.



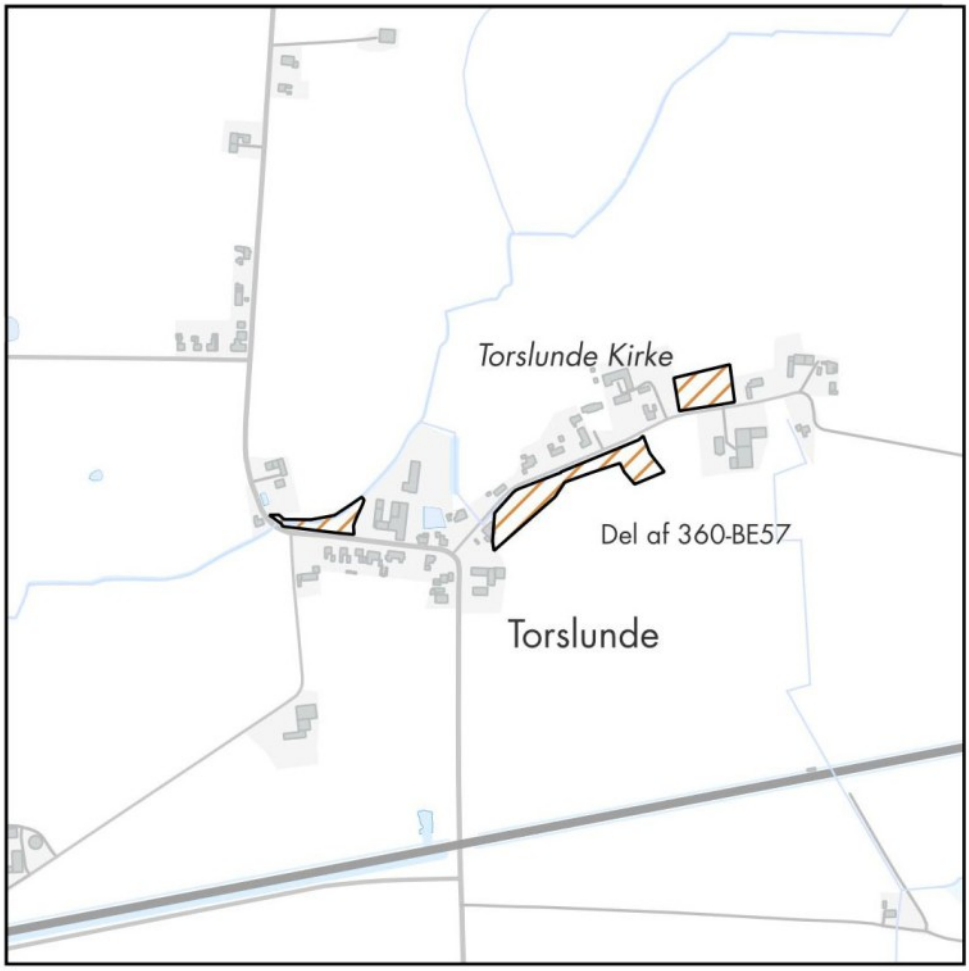
Kort 2.30 - Reersnæs

Dele af kommuneplanramme 360-BE53 på i alt 1,58 ha inkl. vejareal mv. udtages. Området ligger i landzone.



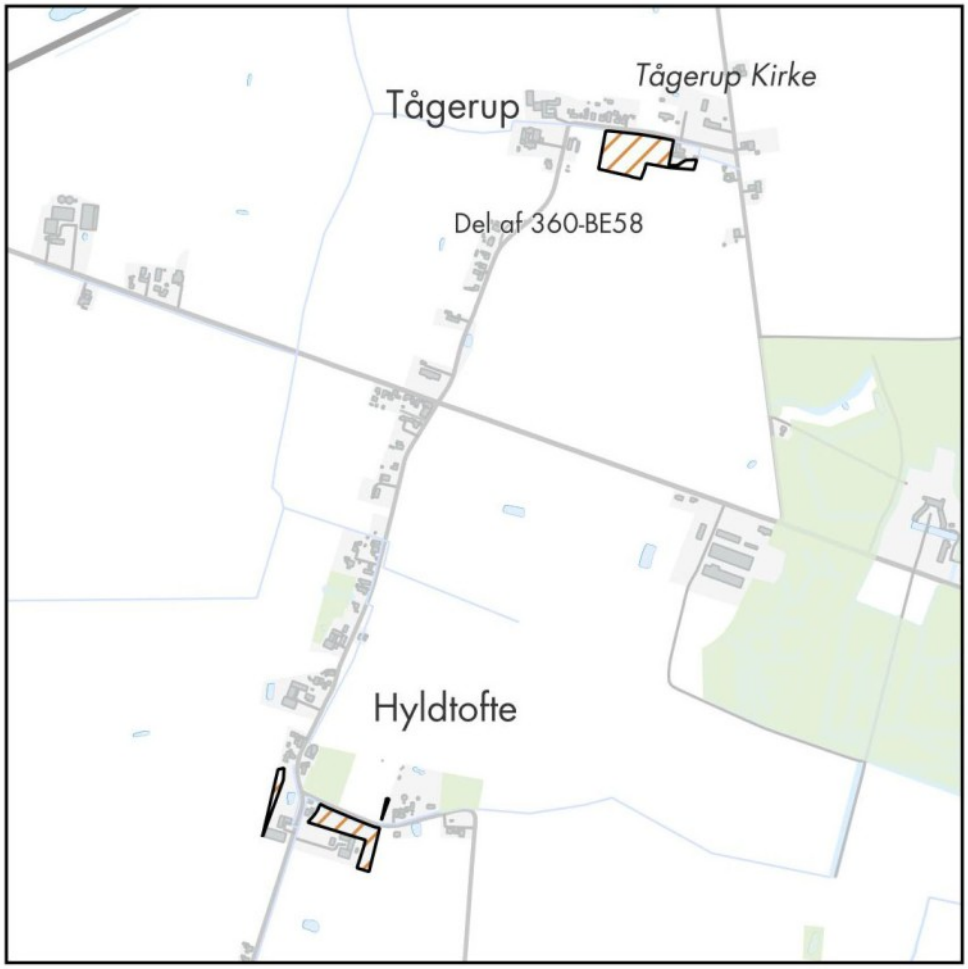
Kort 2.31 - Sønderby - Femø

Dele af kommuneplanramme 360-BE56 på i alt 0,38 ha inkl. vejareal mv. udtages. Området ligger i landzone.



Kort 2.32 - Torslunde

Dele af kommuneplanramme 360-BE57 på i alt 1,12 ha inkl. vejareal mv. udtages. Området ligger i landzone.



Kort 2.33 - Tågerup/Hyldtofte

Dele af kommuneplanramme 360-BE58 på i alt 1,95 ha inkl. vejareal mv. udtages. Området ligger i landzone.

Kort 2.34 - Tårs

Dele af kommuneplanramme 360-BE59 på i alt 0,22 ha inkl. vejareal mv. udtages. Området ligger i landzone.

Kort 2.35 - Ullerslev

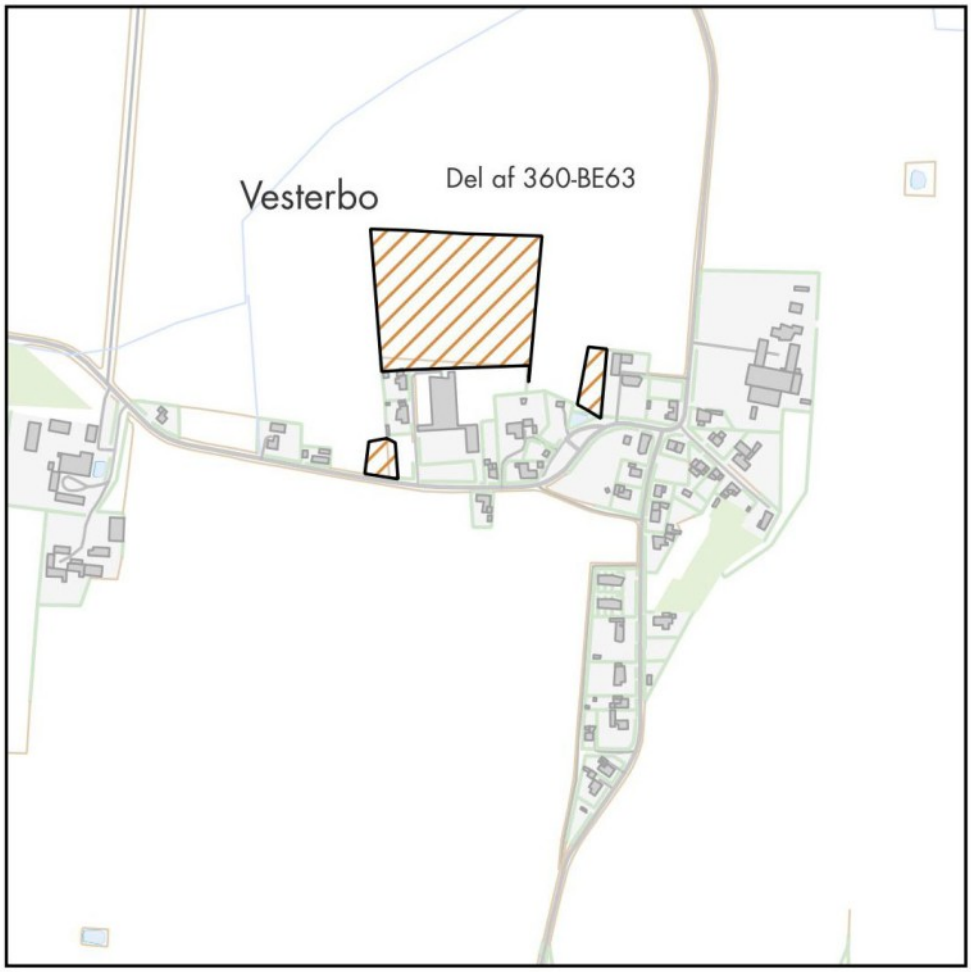
Dele af kommuneplanramme 360-BE60 på i alt 1,52 ha inkl. vejareal mv. udtages. Området ligger i landzone.

Kort 2.36 - Utterslev

Dele af kommuneplanramme 360-BE61 på i alt 1,39 ha inkl. vejareal mv. udtages. Området ligger i landzone.

Kort 2.37 - Vestenskov

Dele af kommuneplanramme 360-BE62 på i alt 0,13 ha inkl. vejareal mv. udtages. Samtidig aflyses Lokalplan 381-2.2 for det område, der udtages, og området tilbageføres til landzone.

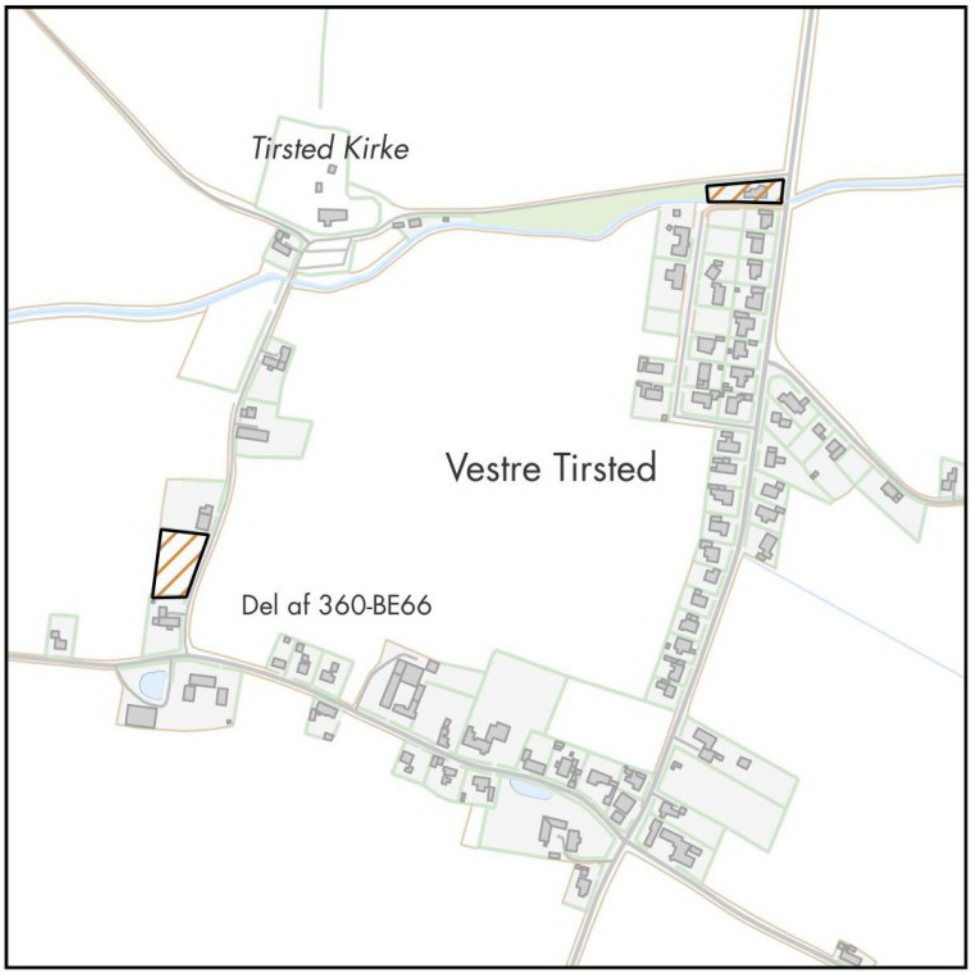


Kort 2.38 - Vesterbo

Dele af kommuneplanramme 360-BE63 på i alt 3,06 ha inkl. vejareal mv. udtages. Området ligger i landzone.

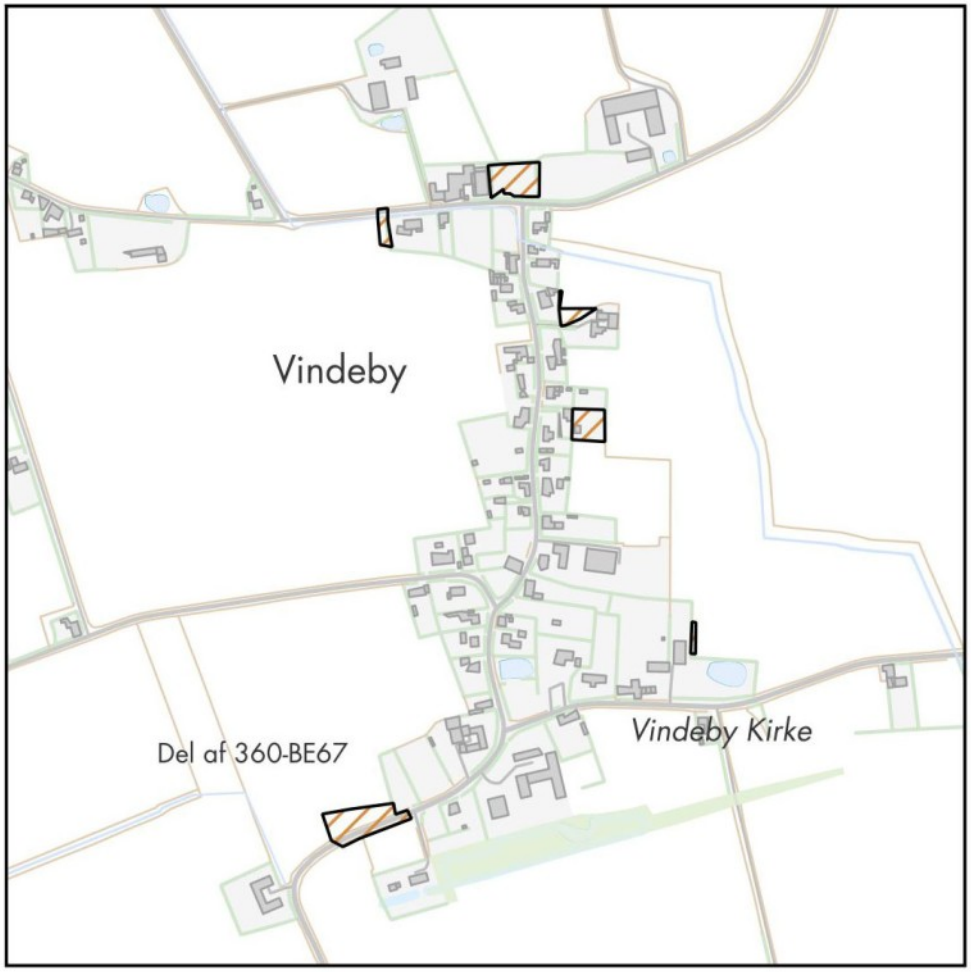
Kort 2.39 - Vesterby, Fejø

Dele af kommuneplanramme 360-BE65 på i alt 0,58 ha inkl. vejareal mv. udtages. Området ligger i landzone.



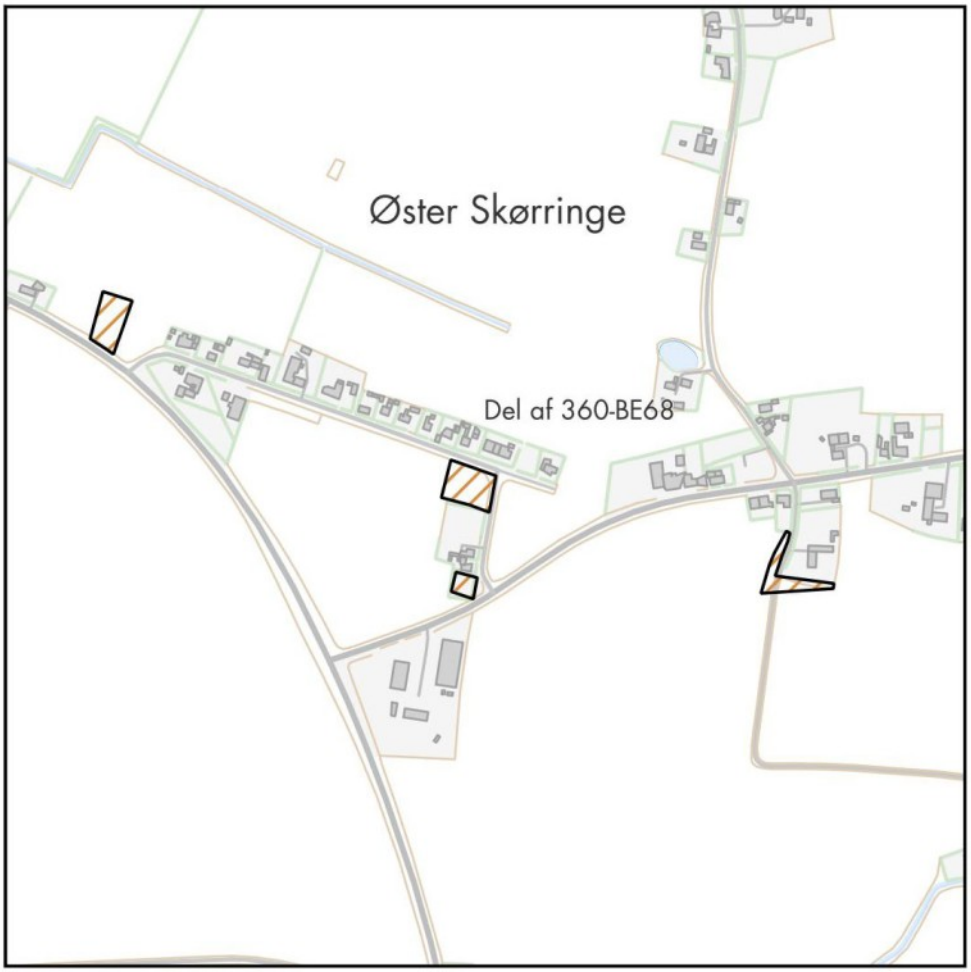
Kort 2.40 - Vester Tirsted

Dele af kommuneplanramme 360-BE66 på i alt 0,37 ha inkl. vejareal mv. udtages. Området ligger i landzone.



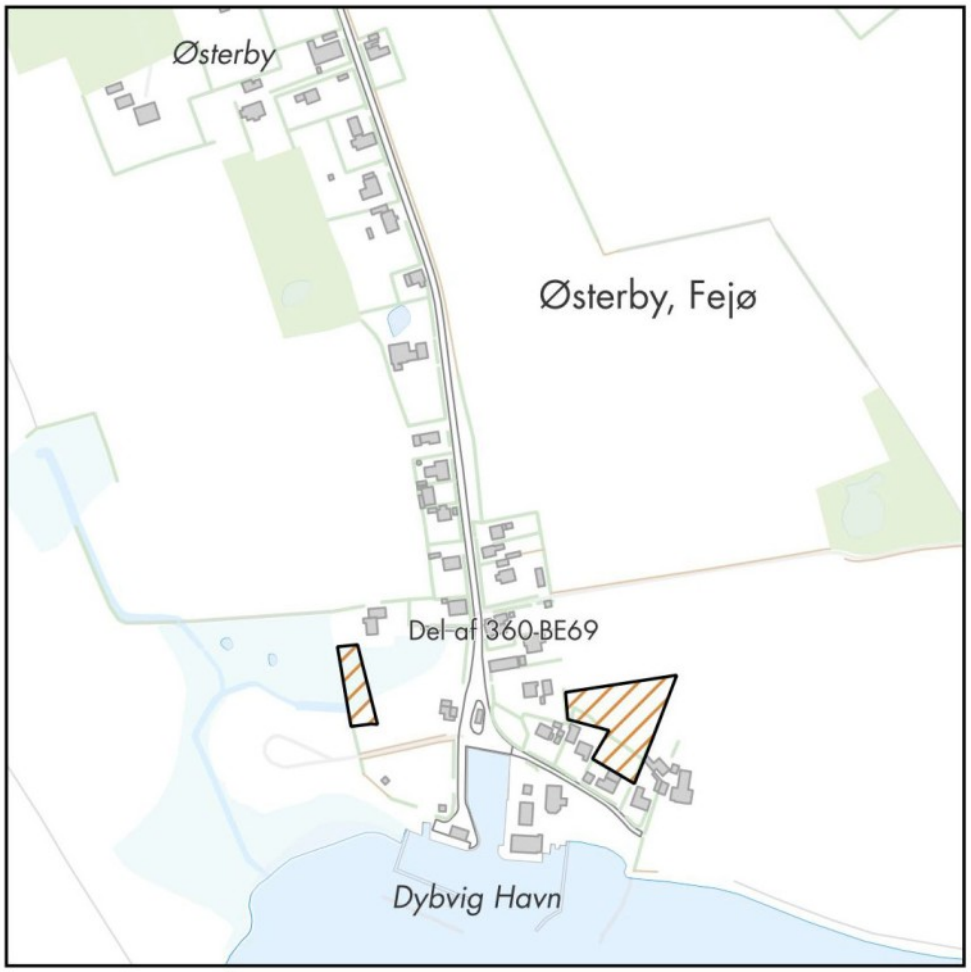
Kort 2.41 - Vindeby

Dele af kommuneplanramme 360-BE67 på i alt 0,72 ha inkl. vejareal mv. udtages. Området ligger i landzone.



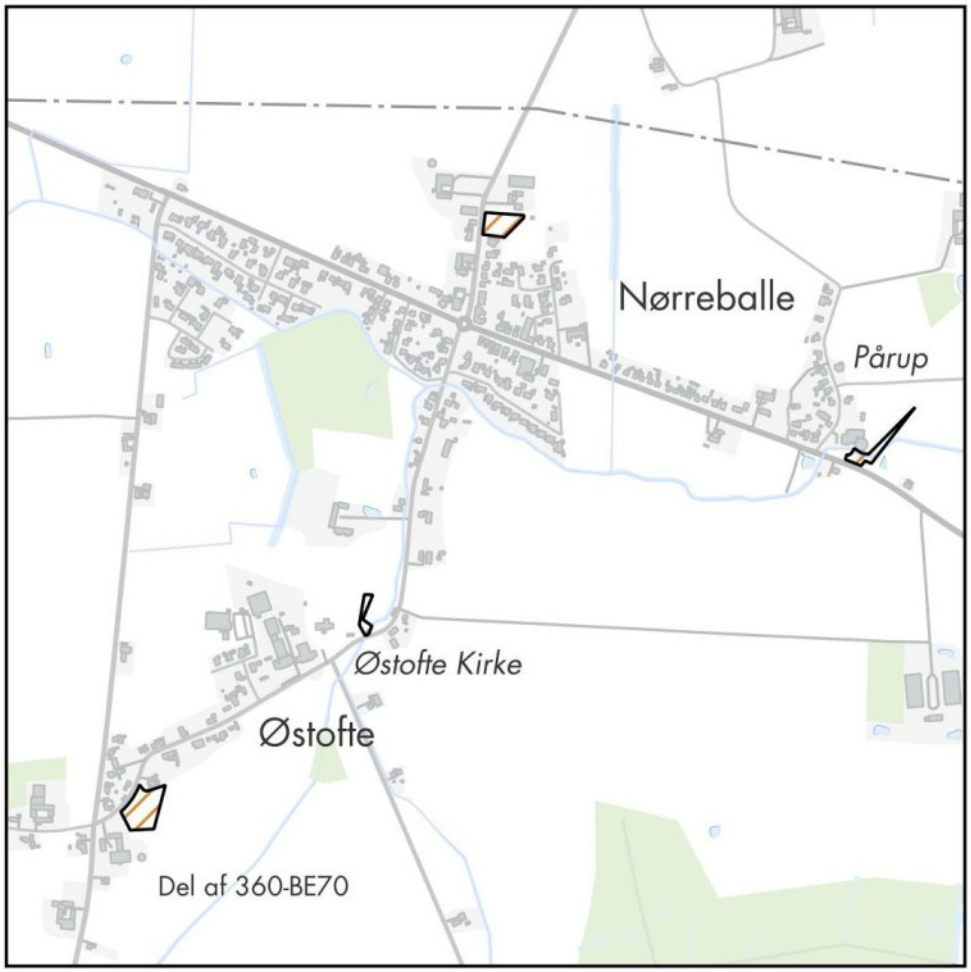
Kort 2.42 - Øster Skørringe

Dele af kommuneplanramme 360-BE68 på i alt 0,63 ha inkl. vejareal mv. udtages. Området ligger i landzone.



Kort 2.43 - Østerby, Fejø

Dele af kommuneplanramme 360-BE69 på i alt 0,41 ha inkl. vejareal mv. udtages. Området ligger i landzone.



Kort 2.44 - Østofte/Nørreballe

Dele af kommuneplanramme 360-BE70 på i alt 0,98 ha inkl. vejareal mv. udtages. Området ligger i landzone.

3. Erhverv

Kapitlet beskriver planer for erhvervsudviklingen inden for industri, håndværk, logistik-, liberale-, service-, fødevare- og jordbrugserhverv i kommunen.

Læs kommunens politik for erhvervsudvikling i kommuneplanens hovedstruktur.

Fakta - strategiske samarbejder

REn Energi Lolland (REEL) – vækst og jobskabelse er målet: Energisystemer er vejen dertil

Partnerskabet REEL er et samarbejde mellem Lolland Kommune, Lolland Forsyning, Andel, European Energy og Gate 21 (reel-lolland.dk).

Partnerskabet har overordnet set fokus på at skabe grøn handling, og skabe erhvervsudvikling og vækst gennem den grønne omstilling på Lolland. REEL har fokus på to områder;

1. Vedvarende energi, og
2. Formidling om Lollands potentialer som innovativ energiø.

LOKE A/S- vi skaber vækst ud af vedvarende energi på Lolland

LOKE er et udviklingsselskab ejet af Lolland Kommune, hvis formål er at skabe vækst og udvikling på Lolland og gøre øen førende indenfor udvikling af vedvarende energi og intelligent energiforbrug (loke-energi.dk).

Erhvervspolitik

Øget vækst og beskæftigelse øger velfærden og styrker de kommunale budgetter. Derfor står erhvervspolitikken helt centralt i Lolland Kommunes indsats for at gøre Lolland til et samfund i lokal balance. I årene frem bliver det helt afgørende at skabe gode rammebetingelser for erhvervslivet, og at kunne tiltrække og fastholde virksomheder, der vil Lolland og som bygger på vores erhvervsmæssige styrker.

Lolland Kommune er godt på vej ind i en exceptionel erhvervsudvikling. Femernbyggeriet er for alvor gået ind i anlægsfasen. Over de kommende ca. 5 år afvikles anlægsarbejder for ca. 40 mia. kr. Byggeriet giver ikke bare aktivitet, under selve anlægget, men skaber også gode muligheder for nye arbejdspladser, når forbindelsen står klar og det tyske marked rykker tættere på. Det gælder i særdeleshed i forlængelse af regeringens beslutning om at bevare elementfabrikken i Rødbyhavn.

Femernbyggeriet har også givet et styrket afsæt for turismeudvikling på Lollands sydkyst, jf. 5. Turisme og friluftsliv.

Samtidig er der, bl.a. i forlængelse af klimaloven med dens ambitiøse mål om en national 70 % CO_2-reduktion i 2030, sat turbo på den grønne omstilling, der understøttes af kommunens Klima- og energiplan (lolland.dk). Det har skabt en øget national og global efterspørgsel efter grønne energiløsninger, der taler direkte ind i kommunens styrkeposition indenfor grøn energiproduktion, og store bagarealer til havnene.

Det giver medvind for erhvervsudvikling på Lolland, og den positive udvikling er allerede i gang. Lolland Kommune har de seneste år oplevet en massiv interesse for etablering af nye virksomheder i kommunen. Interessen retter sig bl.a. mod Stensø-området ved Nakskov Havn og mod Rødbyhavn for forskellige virksomheder i den grønne energi-værdikæde samt mod Maribo og Rødby for virksomheder, der ser en fordel i en bynær placering tæt på Femernforbindelsen og motorvej.

Lolland Kommune arbejder sammen med Business Lolland-Falster om at få sat de nye virksomheder sammen, og dermed facilitere en sektorkobling sammen med Lolland Forsyning, hvor virksomhederne understøtter hinanden og aftager hinandens produkter, overskudsproduktion, affald mv., og sikre stærke virksomhedsklynger.

Med erhvervspolitikken ønsker Lolland Kommune:

- at fastholde de positive effekter af Femernbyggeriet til varig lokal vækst og arbejdspladser, når forbindelsen står færdig.
- at omsætte Lollands styrkeposition inden for grøn energiproduktion til lokal vækst og arbejdspladser.
- at skabe de bedst mulige rammebetingelser for produktionsvirksomheder og landbrug, der traditionelt set er vigtige erhverv i området med mange lokale arbejdspladser.

I forlængelse af de seneste års erhvervsudvikling vil Lolland Kommune satse på en fremadrettet erhvervsudvikling i hovedbyerne Nakskov og Maribo. Derudover satses der også på udviklingsområdet, hvor den nye arbejdshavn i Rødbyhavn og elementfabrikkens bevarelse skaber nye muligheder.

Den store erhvervsaktivitet fordrer desuden en hurtig og effektiv sagsbehandling, når virksomheder henvender sig med henblik på en placering i kommunen eller for at få løst et problem. Kommunen ønsker at styrke dialogen med det lokale erhvervsliv i samarbejde med Business Lolland-Falster. I den dialog skal virksomhedernes behov være i centrum, og samarbejdet skal være præget af en grundlæggende tro på, at alle projekter kan lade sig gøre.

Den generelle erhvervsudvikling varetages i en erhvervsfremmeindsats i samarbejde med Guldborgsund Kommune. Lolland Kommune samarbejder desuden regionalt på begge sider af Femern Bælt og Storebælt og er opsøgende på strategiske partnerskaber indenfor vores styrkepositioner – f.eks. samarbejder, der understøtter kommunens satsning på grøn erhvervsudvikling.

Femern Bælt-forbindelsen og infrastruktur

Lolland Kommune vil udnytte etableringen af den faste forbindelse over Femern Bælt til at skabe nye erhvervsmuligheder for både eksisterende og nye virksomheder.

Kommunen er en del af Øresundsregionen. Med Femern Bælt-forbindelsens forventede åbning i 2029 vil Lolland Kommune blive centrum i en ny Femern Region, med en strategisk placering mellem de to store metropoler Hamborg og København.
Nye virksomheder får dermed incitamentet til at slå sig ned på Lolland, hvor de har mulighed for at få en gunstig placering i forhold til den nye infrastruktur og fremtidens store markeder.

Etableringen af Femern Bælt-forbindelsen vil gøre kommunen mere attraktiv for logistikerhverv og transporttunge virksomheder. Lolland Kommune vil derfor sikre velplacerede motorvejsnære erhvervsområder, som f.eks. ved afkørsel 48 i Maribo og ved den nye afkørsel 50 ved Rødby.

Etableringen af Femern Bælt-forbindelsen vil desuden gøre kommunen mere attraktiv for turismeerhverv. Lolland Kommune vil sikre placeringsmuligheder for turistfaciliteter og styrke særligt Sydkysten med Rødbyhavn som centrum.

Kommunen vil desuden styrke infrastrukturen , jf. 6. Trafik og transport.

Grøn erhvervsudvikling

Energiproduktion betyder meget for Lollands økonomi. Den er med til at tiltrække nye investeringer, og produktionen giver betydelige indtægter - også til de lokale ejere. Samtidig producerer Lolland i dag mere vedvarende energi, end vi selv kan forbruge. Vi leverer den energi, der gør det muligt at tale om CO_2-neutrale byer. Det forhold giver Lolland nogle særlige muligheder, f.eks. i forhold til de mange virksomheder, der skal bruge store mængder grøn energi.

Lolland Kommune satser derfor på at tiltrække nye virksomheder med stort energibehov samt at understøtte de miljø- og energiteknologiske virksomheder i kommunen, særligt omkring Nakskov, Holeby og Rødbyhavn, hvor der er god adgang til energi. Virksomheder med stort energibehov er f.eks. glasindustri, datacentre, emballage- og kemivirksomheder, mv.

Med miljø- og energiteknologiske virksomheder menes virksomheder, som producerer og udvikler alternative energi- og miljøløsninger, f.eks. producenter af vedvarende energi, energilagringsfaciliteter, CO_2-lagring, producenter af energiprodukter herunder virksomheder der kan omsætte vedvarende energi til andre energiformer, der kan afsættes såvel lokalt som udenfor kommunen.

Lolland Kommune planlægger derfor for erhvervsområder, som primært er målrettet til den type virksomheder, så der kan opnås en synergieffekt mellem virksomhederne.

Produktions- og eksporterhverv

Industrien udgør fortsat en væsentlig del af Lolland Kommunes erhvervsliv. Kommunen skal fortsat være en produktionskommune, og vil bl.a. understøtte erhvervet ved at sikre, at der er en kompetent, faglært arbejdsstyrke.

I denne kommuneplan er udpeget produktionserhvervsområder for at gøre det klart, hvor kommunen ikke vil tillade omdannelse til andre formål end produktionserhverv af hensyn til produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder.

Landbrug og fødevarer

Landbruget er et centralt erhverv i Lolland Kommune, der sammen med det samlede fødevareerhverv har stor betydning for kommunen. Som primærerhverv leverer jordbruget en række produkter til fødevareerhvervet, men er også leverandører til energiforsyning, industrien mv.

Lolland Kommune vil arbejde for at styrke samarbejdet på tværs af landbrug, industri og forsyningsområdet og dermed styrke hele det lokale erhvervsliv. Kommunen vil bakke op om forskning og udvikling der sigter imod et miljøvenligt og økonomisk velfunderet landbrug, baseret på en bred vifte af afgrøder med høj værdi og kvalitet.

Målsætninger

Lolland Kommune skal opleves som

- et attraktivt sted for placering af nuværende og kommende virksomheder, hvor der kan tilbydes tilstrækkelig og kvalificeret arbejdskraft.
- en solid sparringspartner med høj service og rettidig omhu og som rammeskaber for stadig vækst og udvikling.
- et godt sted at drive miljø- og energiteknologisk virksomhed
- et godt sted at drive økologisk og højteknologisk landbrug.

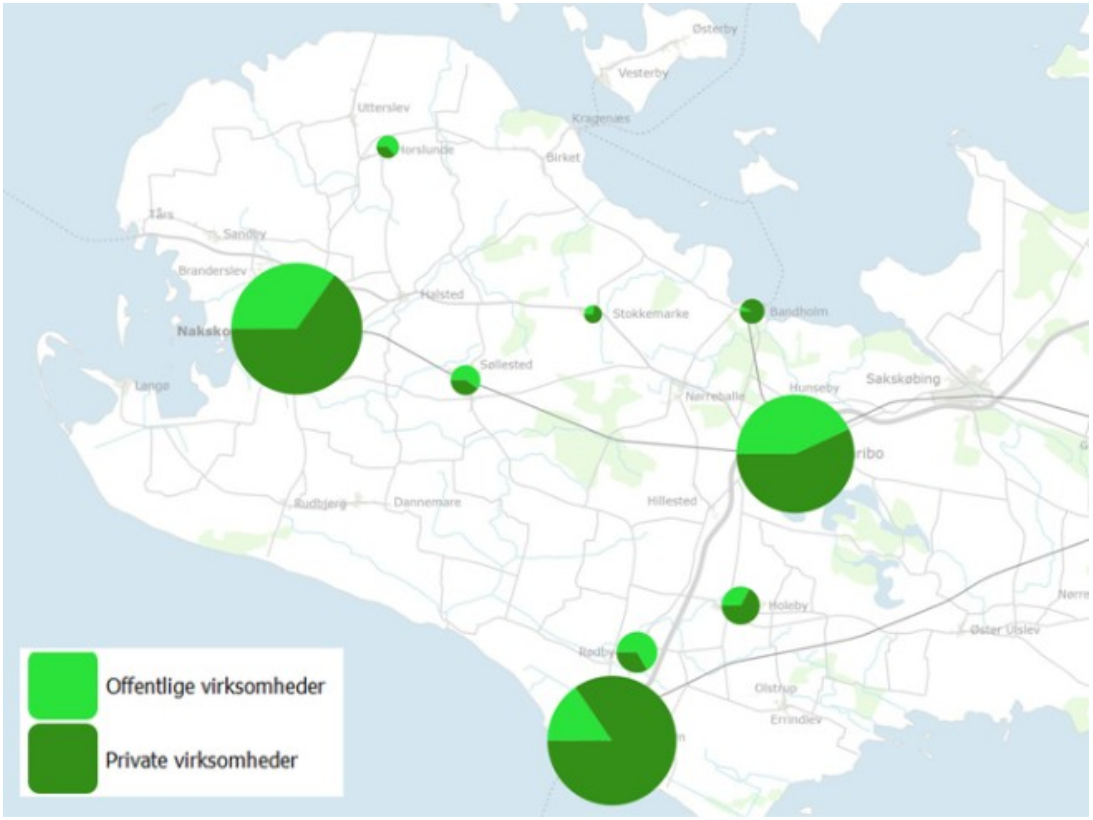
Redegørelse

Status for erhverv i Lolland Kommune

Lolland Kommune er en stærk erhvervskommune med mange arbejdspladser, ift. indbyggertallet. Dette gælder særligt omkring Rødbyhavn, Maribo og Bandholm., jf. ***tabel 3.1***.

Tabel 3.1 Antal arbejdspladser i Lolland Kommune uden enkeltmandsvirksomheder (Kilde: CVR, okt 2024)

By/område	Antal arbejdspladser	Arbejdspladser pr. 100 indbyggere mellem 16 og 64 år
Nakskov	5.328	78,5
Rødbyhavn	5.212	562,2
Maribo	4.385	157,2
Rødby	520	48,9
Holeby	432	63,0
Søllested	272	41,2
Bandholm	188	104,4
Stokkemarke	99	46,9
Landsbyer og landdistrikter	2.910	35,6



Kort 3.1 Fordeling af offentlige og private arbejdspladser i det overordnede bymønster

Billedet af, hvordan arbejdspladserne fordeler sig på byerne jf. ***kort 3.1***, og de største private virksomheder i kommunen jf. ***tabel 3.2***, er nu og de kommende år stærkt påvirket af de midlertidige virksomheder, der anlægger Femern Bælt-Forbindelsen.

Som det fremgår af ***tabel 3.2***, så står FLC (Femern Link Contractors) gruppen for tre virksomheder inden for de ti største virksomheder i kommunen - FLC Tunnel Group North I/S, FLC Portals Group I/S og FLC Marine Works Group I/S. I alt har FLC-gruppen 3.044 ansatte der udgør 2.546 årsværk.

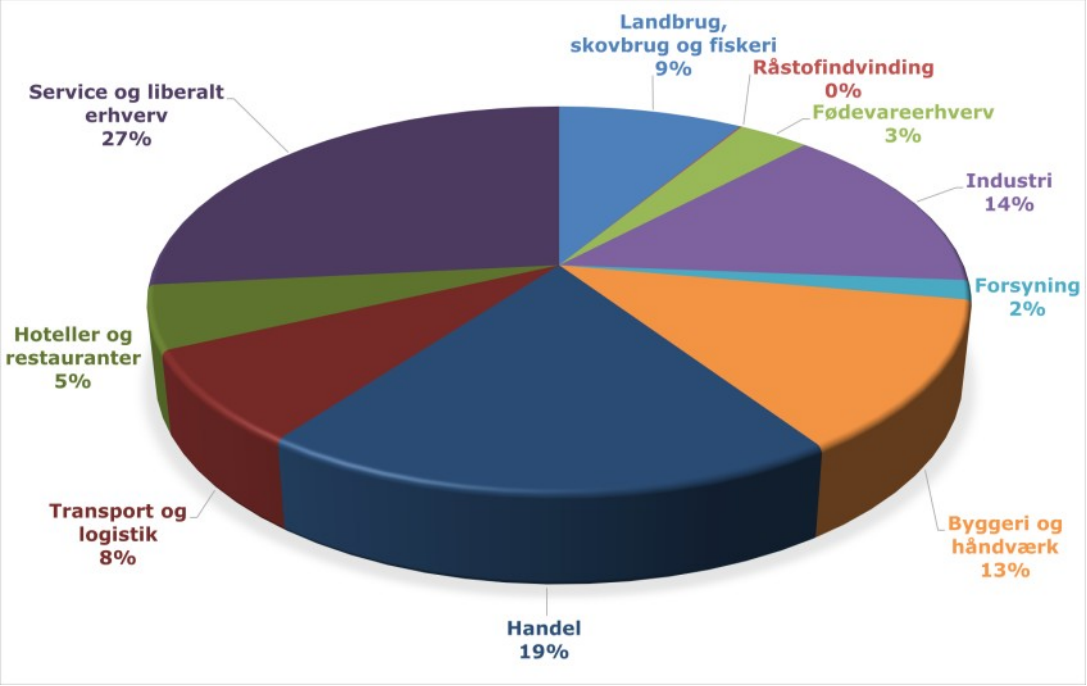
Kort 3.1 viser, at de største offentlige arbejdspladser er placeret i Nakskov og Maribo, men også i Rødbyhavn er der mange offentlige arbejdspladser pga. Kofoedsminde. Ser man bort fra FLC er de 10 største private virksomheder i kommunen placeret i Nakskov, Holeby, Rødbyhavn og Bandholm, jf. ***tabel 3.2***.

Tabel 3.2 Største private virksomheder i Lolland Kommune (Kilde: CVR, okt. 2024)

Nr.	Virksomhed	By	Antal ansatte	Antal årsværk
1	FLC Tunnel Group North I/S	Rødbyhavn	2.684	2.217
2	FLC Portals Group I/S	Rødbyhavn	247	225
3	LALANDIA A/S	Rødbyhavn	473	222

4	Vestas Manufacturing A/S	Nakskov	259	163
5	ALFA LAVAL NAKSKOV A/S	Nakskov	169	154
6	MAN Energy Solutions	Holeby	160	153
7	NORDIC SUGAR A/S Nakskov	Nakskov	194	145
8	Scandlines Danmark ApS	Rødbyhavn	146	123
9	DLF Beet Seed ApS	Holeby	149	120
10	FLC Marine Works Group I/S	Rødbyhavn	113	104
11	Knuthenborg Park og Safari	Bandholm	183	102
12	CODAN MEDICAL ApS	Rødbyhavn	116	94
13	ORTOFON A/S	Nakskov	124	90

Erhvervslivet i Lolland Kommune har rødder i landbrug, industri, håndværk, fødevareproduktion og havnerelaterede erhverv. Disse områder er stadig nogle af kommunens styrker. Samtidig vokser erhvervslivet nu inden for engroshandel, service, liberale erhverv, logistik og turisme. Fordelingen af arbejdspladser på forskellige brancher kan ses i ***figur 3.1***.



Figur 3.1 Fordeling af arbejdspladser på brancher

Erhvervsudvikling – Lolland Kommune i en ny virkelighed

Lolland Kommune står i en ny virkelighed, der rummer store perspektiver for erhvervsudviklingen. Mulighederne for erhvervsudvikling hviler særligt på:

- Femern Bælt-forbindelsen
- Grøn Gas Lolland-Falster
- Bevarelse af tunnelfabrik og tunnelhavn
- Ny station og afkørsel ved Rødby
- Område til CO_2-fangst og lagring (CCS)
- Overskud af energi
- Nye højspændingsstationer

Etableringen af Femern Bælt-forbindelsen betyder, at Lolland Kommune kommer til at ligge på den primære trafikforbindelse mellem Skandinavien og det øvrige Europa. Med åbningen af den faste forbindelse kommer der fra Rødbyhavn et opland på:

- 9 mio. mennesker inden for 2 timers kørsel
- 19,5 mio. mennesker inden for 4 timers kørsel
- 109,5 mio. mennesker inden for 8 timers kørsel

Placeringen lige ved den faste forbindelse over Femern Bælt, giver et særligt potentiale for transport og logistikerhverv da man her har samlet jernbane, motorvej og havnefaciliteter.

I 2021 besluttede regeringen at der skulle etableres en gasledning til Lolland-Falster "Grøn Gas Lolland-Falster" og i 2024 blev gasledningen etableret, og begyndte at levere grøn gas til Nakskov Sukkerfabrik. Gasledningen betyder samtidig at andre erhverv med stort energiforbrug kan etablere sig, og at det

kan blive rentabelt at etablere biogasanlæg. Etableringen af biogasanlæg giver adgang til biogent CO_2, og understøtter dermed både et PtX erhverv og jordbrugserhvervet generelt.

Den 14. december 2023 vedtog Folketinget at ændre anlægsloven for Femern forbindelsen, hvilket indebærer at tunnelelementfabrikken med tunnelhavn bevares og kan anvendes i forbindelse med nye store infrastrukturprojekter. Desuden kan overskudskapaciteten komme det private marked til gavn, f.eks. til produktion af off-shorevindmøller eller delelementer hertil. Men tunnelelementfabrikken med arbejdshavn og øvrige produktionsarealer, rummer med bagarealerne et væsentligt potentiale til marshalling havn, skibsværfter mv., hvor der er brug for store lagerarealer og adgang til havn, jernbane og motorvej.

Den 20. juni 2024 blev der givet licens til at Carbon Cuts A/S kan undersøge mulighederne for CO_2-lagring i undergrunden ved Rødby. Det forventes at Carbon Cuts A/S, vil få tilladelse til CO_2-lagring, når der er udarbejdet miljøvurdering mv. I forbindelse med etableringen af et CO_2-lager, skal der etableres en robust CO_2-infrastruktur f.eks. via tog, rørledninger og skibe. En CO_2-infrastruktur vil kunne skabe grundlag for en lang række virksomheder der anvender CO_2, f.eks. i fødevareindustrien og metalbearbejdningsindustrien mv. Dette vil give en biogen CO_2-infrastruktur, der vil kunne bruges i produktionen af grønne PtX-brændsler, som kan erstatte fossile brændsler.

Lolland Kommune har fra starten vist sig villige til at planlægge for VE (Vedvarende Energianlæg) og stille faciliteter til rådighed for forsøg i det der blev kaldt Lolland CTF (Community Test Facilities). I dag produceres der 3,3 gange så meget strøm som vi selv bruger i Lolland Kommune. Der er dog planlagt for 6,8 gange vores eget forbrug, men ikke alle solcelleanlæg er endnu blevet net tilsluttet. Der er i dag derfor mere grøn strøm til rådighed end der er behov for i Lolland Kommune. Det, sammen med at Lolland Kommune har vist, at man er indstillet på at planlægge og vedtage planer for VE-anlæg, har betydet der er stor interesse for at etablere nye virksomheder i kommunen.

Lolland Kommunes planlægning for VE har betydet, at Energinet er ved at etablere to nye højspændingsstationer, og at der er et generelt fokus på at styrke elnettet i kommunen, til gavn for borgere og erhvervsliv. Samtidig giver det mulighed for at koble flere VE-anlæg på elnettet.

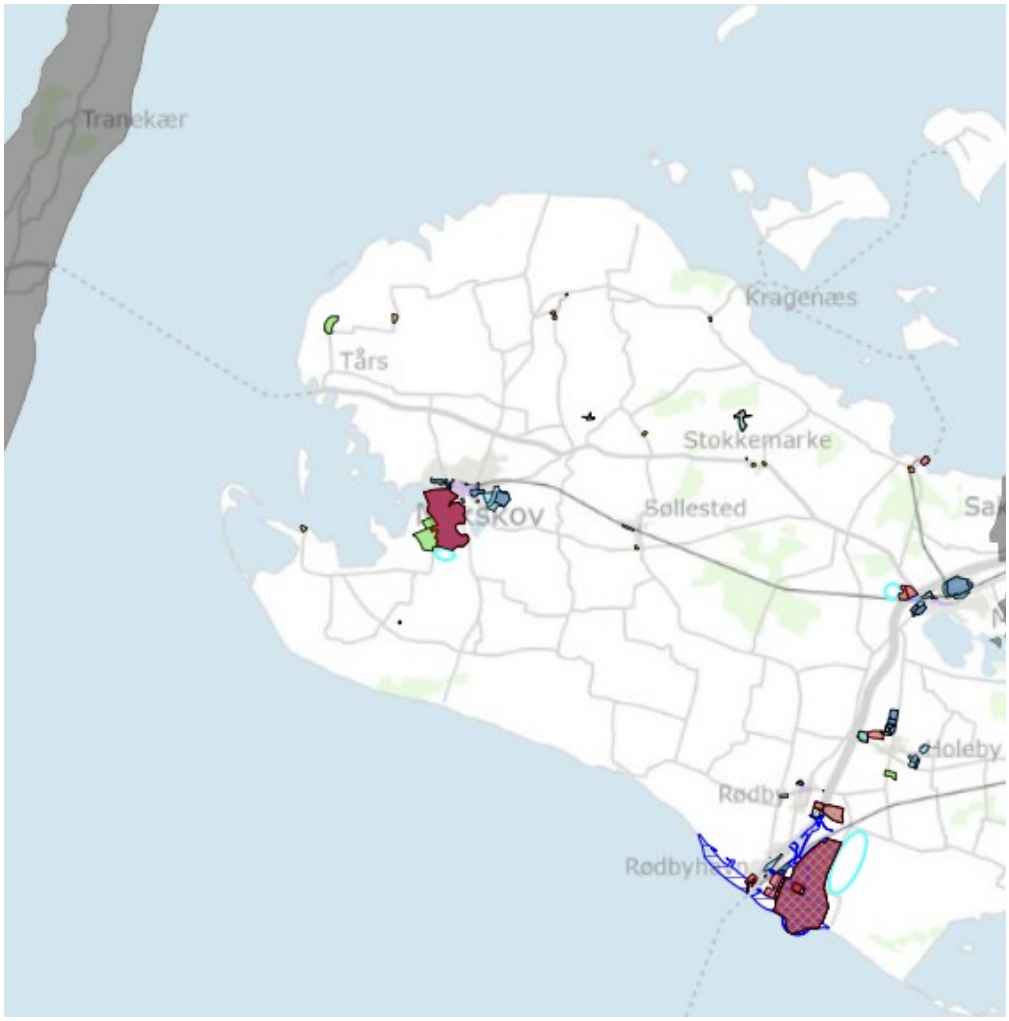
Jordbrug og fødevareerhverv

Landbruget er et dominerende erhverv i kommunen og er kendetegnet ved store moderne veldrevne gårde. Landbruget understøtter og understøttes af en lang række virksomheder, hvor Nordic Sugar A/S i Nakskov (sukkerfabrik) og Maribo Seed Denmark i Holeby er nogen af de største.

Kommunen oplever fortsat at flere nichefødevareproducenter etablerer sig i kommunen. Det er vurderingen at denne udvikling, indenfor kvalitetsfødevarer, har en betydning for Lollands image/omdømme i forhold til turisme, bosætning og erhvervsudvikling. Dette giver en speciel mulighed for at etablere nye samarbejdsformer mellem det offentlige, landbruget og øvrige erhverv.

Herudover rummer fremtiden for jordbrugserhvervet nye vækstmuligheder inden for en bred vifte af afgrøder af høj værdi og for et multifunktionelt landbrug, der ikke alene leverer fødevarer, men også energi og specialprodukter til industrien. Det kan f.eks. være naturlige farve- og duftstoffer, planteolier, naturlægemidler og plantefibre. Sidstnævnte fører direkte over i et andet udviklingspotentiale for erhvervslivet i kommunen, nemlig plast-, fiber- og kompositområdet.

3.1 Erhvervsområder



Kort 3.1.1 Erhvervsrammer (eksisterende, nye og dem der tages ud), ledige erhvervsarealer, perspektivområder

Underkapitlet omfatter mål, retningslinjer og redegørelse for placeringen af erhvervsområder i byerne og det åbne land, herunder produktionserhverv og erhvervsmulighederne i landzonen, samt erhvervsområder til byomdannelse.

Målsætninger

- Lolland Kommune vil arbejde for at skabe gode erhvervsområder, der fremstår pæne og attraktive.
- Kommunen skal kunne tilbyde større sammenhængende attraktive og bæredygtige erhvervsområder med mulighed for klyngedannelse og god adgang til byfunktioner, motorvej og havne.

Retningslinjer

3.1.1 Rammer til erhvervsformål, der fastholdes, samt ændringer af rammer, perspektivområder og erhvervsområder til byomdannelse fremgår af ***kort 3.1.1***.Eksisterende rammer til erhvervsformål, der udtages og omdannes, fremgår desuden af ***kort 3.1.7 - 3.1.11***, nye rammer til erhvervsformål fremgår af ***kort 3.1.12*** og ***3.1.13***. Perspektivområder til erhvervsformål fremgår af kort ***3.1.1 – 3.1.4***.

3.1.2 Nye erhvervsområder skal i overensstemmelse med kommuneplanens rammer primært placeres i hovedbyerne Nakskov og Maribo samt i udviklingsområdet ved Rødby og Rødbyhavn, som vist på ***kort 3.1.1 – 3.1.4***.

3.1.3 Ved lokalisering af nye erhvervsvirksomheder og i lokalplanlægningen af erhvervsområder skal der tages udgangspunkt i Lolland Kommunes 6 lokaliseringskategorier for virksomheder (ABCDEF - modellen), jf. ***tabel 3.1.1*** samt ***kort 3.1.1***.

3.1.4 Mulighederne for at etablere erhverv på eksisterende erhvervs- og havnearealer i byerne bør undersøges, før der inddrages nye arealer.

3.1.5 Større, eksisterende enkeltvirksomheder, som ikke er placeret på hertil egnede erhvervsarealer, kan udvides eller omlægges, hvis natur og biodiversitet indgår i løsningerne for afledning af overfladevand.

3.1.6 Der er et byomdannelsesområde jf. Planlovens § 11, i Bandholm Havn, jf. ***kort 3.1.6***.

3.1.7 Der kan i landzone i særlige tilfælde gives tilladelse til etablering og udvidelse af virksomheder, der er tilknyttet landbrug, fiskeri eller råstofudnyttelse og som på grund af deres karakter ikke kan indpasses i erhvervsarealerne i byerne. Se faktaboks om etablering og udvidelse af virksomheder i eksisterende bebyggelse i landzonen.

Redegørelse

Erhvervsområder generelt

En hensigtsmæssig placering af erhvervsområder er med til at sikre funktionelle byer og er med til at skabe liv i byerne. Dermed er erhvervsområderne også med til at understøtte bosætning og detailhandel samt skabe grundlag for et godt serviceniveau i og omkring byerne.

Erhvervsområderne skal indpasses i omgivelserne og indrettes med rigelig plads til, at virksomhederne kan udvide grønne områder, der skaber attraktive og spændende bymiljøer, samt plads til at håndtere klimaudfordringer.

Et attraktivt og spændende bymiljø, med en effektiv infrastruktur, har samtidig stor betydning for de erhvervsmæssige potentialer og muligheder for at tiltrække den kvalificerede arbejdskraft.

Som yderområde, uden for det normale pendlingsområde til København, skal Lolland Kommune have mulighed for at tiltrække virksomheder til attraktive erhvervsområder. Med Femern Bælt-forbindelsen får Lolland Kommune bedre nationale og internationale trafikforbindelser, som skaber nye muligheder for bosætning, erhvervsudvikling og turisme i kommunen.

Lolland Kommune vil derfor skabe stærke erhvervscentre i Nakskov, Maribo og i udviklingsområdet omkring Femern forbindelsen og den kommende afkørsel 50 ved Rødby og Rødbyhavn jf. 1.1 Bymønster – tilpasning og byudvikling.

Erhvervsstrukturen

Erhvervsstrukturen tager afsæt i Lolland Kommunes bymønster vist på ***kort 1.1.1*** i 1.1 Bymønster – tilpasning og byudvikling, og understøtter den igangværende og ønskede erhvervsudvikling i hovedbyerne Nakskov og Maribo, og i udviklingsområdet omkring Holeby, Rødby og Rødbyhavn.

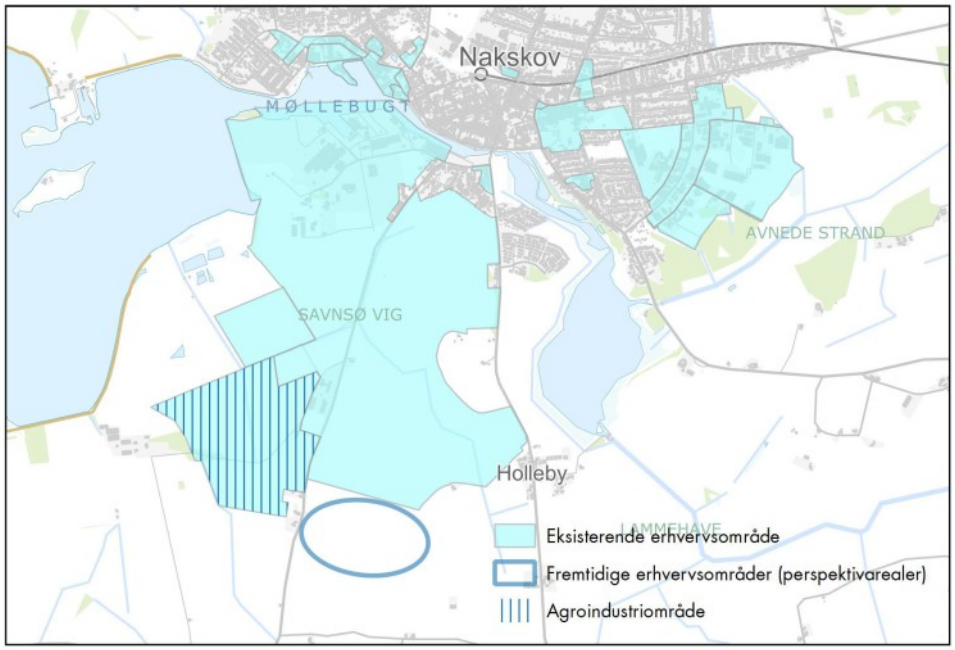
Erhvervsstrukturen understøttes af, at der udpeges perspektivarealer for en fremtidig erhvervsudvikling i Nakskov, Maribo og Rødbyhavn jf. ***kort 3.1.1***, og ***kort 3.1.2-3.1.4***. Desuden understøttes erhvervsstrukturen af den overordnede transportstruktur i kommunen, da erhvervsområderne primært er placeret tæt på motorvej, havne og jernbaner.

Nakskov

I Nakskov har erhvervsområderne traditionelt været opdelt i tre områder:

- Nakskov øst (Sukkerfabrikken og området omkring Højevej)
- nord for havnen
- Nakskov vest (Syd for havnen og omkring Stensø)

Desuden er der placeret agroindustriområder syd for Stensø jf. ***kort 3.1.1*** og ***kort 3.1.2***.



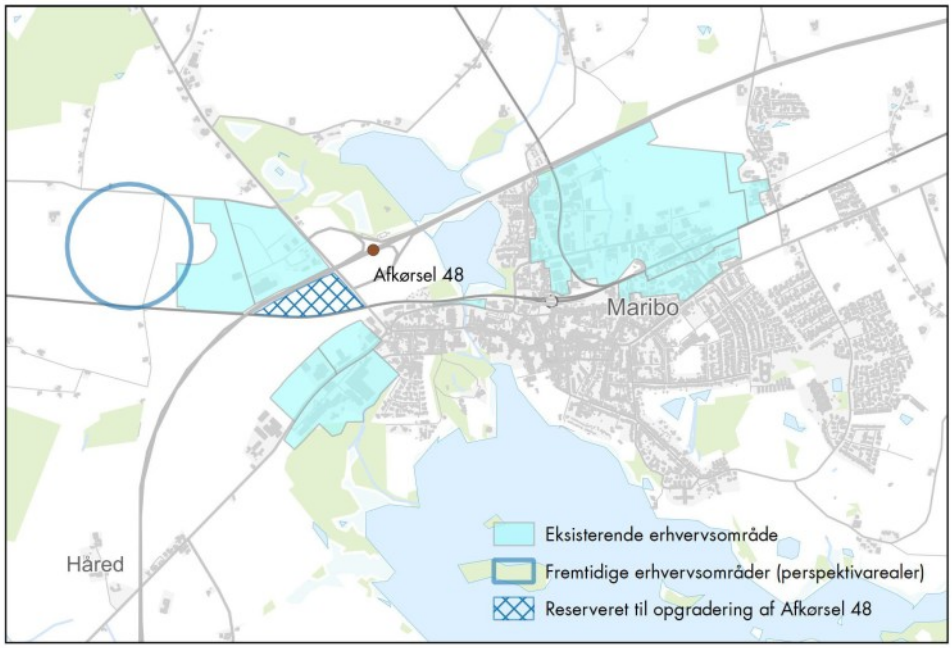
Kort 3.1.2 Erhvervsområder i Nakskov

Erhvervsområdet nord for havnen er i dag fuldt udnyttet, og kan ikke udvides mere da det er omgivet af boligområder, rekreative formål, offentlige formål og centerområde. Erhvervsområdet i Nakskov Øst er et mere klassisk erhvervsareal og er stort set fuldt udnyttet, jf. ***tabel 3.1.1***, og der er begrænset mulighed for at udvide arealet, da det stort set er omgivet af boligområder, fredskov, lavbundsarealer og potentielle vådområder.

Den fremtidige erhvervsudvikling i Nakskov vil derfor primært ligge i Nakskov Vest, hvor restrummeligheden også er størst jf. ***tabel 3.1.3***. Erhvervsområdet på og omkring Stensø er primært tiltænkt havnerelateret- og transporttungt erhverv samt produktionsvirksomheder og miljø- og energiteknologiske virksomheder som f.eks. PtX. Der kan dog indpasses mange forskellige typer af erhverv i området, alt efter hvor det placeres. Store dele af området er placeret langt fra naboer, og her vil man typisk kunne placere de tungeste industrier.Derudover er der mulighed for at udvide sukkerfabrikkens slambassiner.

Maribo

Erhvervsområderne i Maribo er placeret i Maribo Øst i området omkring C.E. Christiansens Vej og i Maribo vest omkring Rødbyvej og ud til Vestre Landevej samt det nye erhvervsområde ved afkørsel 48, lige nord for motorvejen jf. ***kort 3.1.1*** og ***3.1.3***.



Kort 3.1.3 Erhvervsområder i Maribo

Maribo Øst er det klassiske erhvervsområde i Maribo, der opstod nord for Maribo i 1960'erne som det nye erhvervsområde. Maribo Øst kan, anvendes til de fleste erhvervsformål, herunder pladskrævende butikker, jf. 4 Detailhandel. Området er velegnet til pladskrævende erhverv, der ikke har et stort behov for godstransport, da man skal igennem byen for at komme til området. Området blev senest udvidet med lokalplan i 2007.

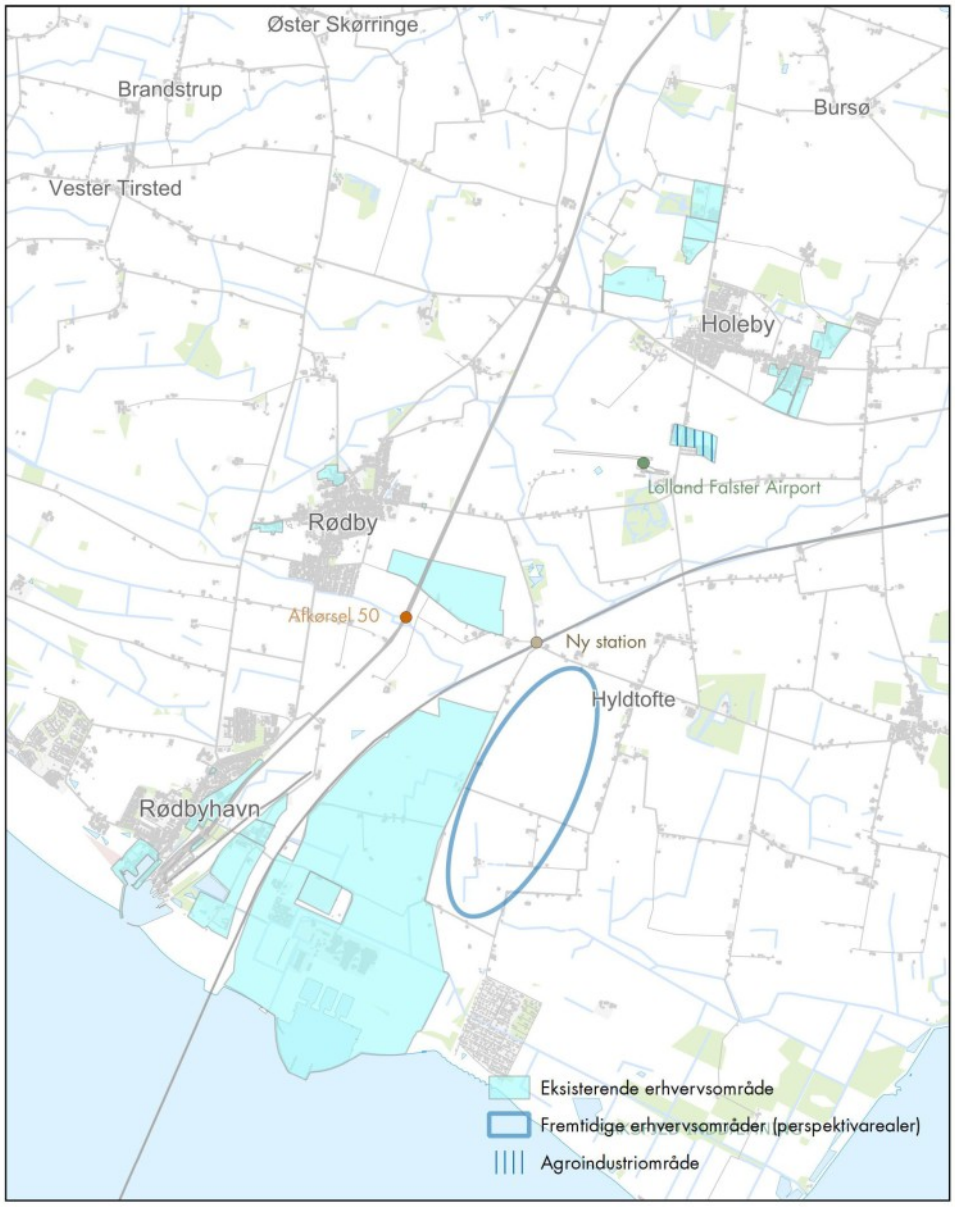
Erhvervsarealerne i Maribo Vest udgøres af de gamle tunge erhvervsområder omkring Kidnakken og dels af det nye erhvervsområde Maribo Erhvervspark ved Afkørsel 48. Maribo Erhvervspark er primært tiltænkt transporttungt erhverv samt serviceerhverv der understøtter det transporttunge erhverv. Omkring afkørsel 48 har Lolland Kommune reserveret arealer til opgradering af afkørslen , jf. hovedforslaget i Vejdirektoratets VVM (Vurdering af Virkninger på Miljøet) for opgradering af Sydmotorvejen (PDF).

Udviklingsområdet omkring Holeby, Rødby og Rødbyhavn

I Holeby er erhvervsarealerne delt i et øst og vest. De østlige erhvervsarealer ligger omkring Erhvervspark Lolland (det tidligere MAN B&W Holeby Diesel), og ligger tæt på byen. De vestlige erhvervsarealer er domineret af jordbrugsrelateret erhverv, og ligger tættere på motorvejen og længere fra byen jf. ***kort 3.1.1*** og ***3.1.4***.

I Rødby ligger der to mindre, lokale erhvervsområder til håndværk, lettere industri, kontor og service i den vestlige del af byen. Mellem byen og den kommende Rødby station er der, omkring den kommende afkørsel 50, udlagt transporttunge erhvervsområder og erhvervsområder til virksomheder med stort energibehov, da de er placeret, så der er god adgang til 132 KV-nettet jf. ***kort 3.1.1*** og ***3.1.4***.

I Rødbyhavn er de ældre og klassiske erhvervsområder placeret omkring havnen og øst for den eksisterende motorvej og jernbane. Bag tunnelelementfabrikken og arbejdshavnen, er der store uudnyttede erhvervsarealer der er forbeholdt pladskrævende havnerelaterede erhvervsvirksomheder, og miljø- og energiteknologiske virksomheder som f.eks. PtX (Power to X) og CCS (Carbon Capture and Storage), jf. ***kort 3.1.1*** og ***3.1.4***.



Kort 3.1.4 Erhvervsområder i Udviklingsområdet Holeby, Rødby og Rødbyhavn

Øvrige erhvervsområder

For at sikre, at der kan ske en erhvervsudvikling i hele kommunen, ligger der mindre erhvervsområder i tilknytning til de mindre byer i hele kommunen jf. ***kort 3.1.1*** og ***tabel 3.1.3***. Områderne er primært tiltænkt håndværkserhverv samt mindre industri- og produktionsvirksomheder.

Lokalisering af erhvervsområderne og -virksomhederne efter ABCDEF-modellen

Erhvervsområderne kategoriseres efter Lolland Kommunes ABCDEF-model. Modellen kategoriserer erhvervsområderne efter en erhvervs-, miljø- og transportplanlægningsmetode, der arbejder med 6 kategorier af erhvervsområder, jf. ***tabel 3.1.1***.

Alle nye virksomheder skal kategoriseres efter en analyse af behov for godstransport, miljøklassificering og tilgængelighed for medarbejdere. Ud fra kategoriseringen tilbydes virksomheden en placering inden for lokaliteter med en områdekategori, der matcher virksomhedens behov. Der stilles krav til virksomhedens indpasning og æstetik efter ABCDEF-modellens områdekategori, som beskrevet i ***tabel 3.1.1***. Erhvervsområderne er kategoriseret som vist på ***kort 3.1.1***.

Med kategoriseringen sættes mål for udviklingen af erhvervsområderne i kommunen, som danner grundlag for lokalplanlægningen og den erhvervsservice, der ydes til virksomheder der ønsker at lokalisere sig i området.

Inden der inddrages nye arealer til erhvervsformål, bør det overvejes, om virksomhederne kan placeres på eksisterende erhvervs- og havnearealer i byerne. Ved at placere virksomhederne centralt i byerne i blandede bolig- og erhvervsområder, understøttes byens liv, og især nye service- og vidensvirksomheder kan med fordel placeres her.

Det bør desuden undersøges, om der kan gennemføres tiltag, der reducerer virksomhedernes miljøklasse, så virksomhederne kan placeres mere centralt uden gene for naboer.

Dagligvarebutikker og udvalgsbutikker samt butikker med særligt pladskrævende varegrupper som biler, både, byggematerialer, møbler mv. må kun placeres i overens-stemmelse med detailhandelsstrukturen, beskrevet i 4. Detailhandel.

Større erhvervsvirksomheder, der antages at påvirke miljøet i væsentlig grad, skal VVM- screenes med henblik på at fastslå om der skal udarbejdes VVM (Vurdering af Virkninger på Miljøet) for virksomheden. Hvis der skal udarbejdes VVM, kan der blive stillet særlige krav til beliggenhed, drift, etablering mv., jf. VVM-bekendtgørelsen (retsinformation.dk).

Tabel 3.1.1 Oversigt over kategorier af erhvervsområder i ABCDEF-modellen

Områdekategori: A
Beskrivelse: Centerområde - Blandet byområde med detailhandel, kontor og service. Potentiale for udvikling: Mellem Indpasning og æstetik: Byområde Godstransportens vejafhængighed: Lav Miljøklasse jf. nedenstående faktaboks: 1-2 Tilgængelighed: Gang: Høj Cykel: Høj Kollektiv transport: Høj Bil: Lav
Områdekategori: B
Beskrivelse: Erhvervsområde i byen - Lettere industri, kontor og service. Indpasning og æstetik: Byområde Godstransportens vejafhængighed: Mellem Miljøklasse jf. nedenstående faktaboks: 1-3 Tilgængelighed: Gang: Høj Cykel: Høj Kollektiv transport: Høj Bil: Mellem/Lav
Områdekategori: C
Beskrivelse: Erhvervsområde på kanten af byen - Tungere industri. Potentiale for udvikling: Høj Indpasning og æstetik: Indpasses i byen og landskabet Godstransportens vejafhængighed: Mellem/ Høj Miljøklasse jf. nedenstående faktaboks: 3-7 Tilgængelighed: Gang: Lav Cykel: Høj Kollektiv transport: Mellem Bil: Mellem/Lav
Områdekategori: D

Beskrivelse: Transporttungt erhvervsområde - Havneområder og jernbane- og motorvejsnære arealer.
Potentiale for udvikling: Høj
Indpasning og æstetik: Indpasses i byen og landskabet
Godstransportens vejafhængighed: Høj
Miljøklasse jf. nedenstående faktaboks: 2-6
Tilgængelighed:
Gang: Lav
Cykel: Høj
Kollektiv transport: Mellem
Bil: Høj/Mellem

Områdekategori: E

Beskrivelse: Lokalt erhvervsområde - Områder i landsbyer og det åbne land.
Potentiale for udvikling: Lav
Indpasning og æstetik: Indpasses i landsbyen og landskabet
Godstransportens vejafhængighed: Lav
Miljøklasse jf. nedenstående faktaboks: 2-4
Tilgængelighed:
Gang: Lav
Cykel: Lav
Kollektiv transport: Lav
Bil: Høj

Områdekategori: F

Beskrivelse: Agroindustriområde - Områder til jordbrugsrelaterede produktionsvirksomheder.
Potentiale for udvikling: Høj
Indpasning og æstetik: Indpasses i byen og landskabet
Godstransportens vejafhængighed: Mellem/ Høj
Miljøklasse jf. nedenstående faktaboks: 3-7
Tilgængelighed:
Gang: Lav
Cykel: Lav
Kollektiv transport: Lav
Bil: Høj

Tabel 3.1.2 Beskrivelse af områdekategorierne i ABCDEF-modellen

Områdekategori: A Centerområde

Her placeres erhverv, der kun i ringe grad påvirker omgivelserne og har et lille behov for godstransport, og som regel også et lille behov for adgang i bil. Til gengæld har virksomheder i denne kategori et stort behov for at medarbejdere, kunder og samarbejdspartnere har god adgang til fods, på cykel, og med kollektiv transport.

De primære erhverv i denne kategori er liberale erhverv, forretninger, mindre kontorer, værksteder, bogbinderier og visse typer af laboratorier.

Områdekategori: B Erhvervsområde i byen

Erhverv, der i mindre grad påvirker omgivelserne og som i nogen grad har behov for godstransport og ofte i mindre varebiler, placeres her. Virksomhederne i denne kategori har brug for god adgang for medarbejdere, kunder og samarbejdspartnere til fods, på cykel, og med kollektiv transport.

De primære erhverv i denne kategori er som i kategori A værksteder, bogbinderier og visse typer af laboratorier, men også håndværksprægede virksomheder, servicevirksomheder og større kontorer. Kategorien bruges ofte på mindre erhvervsområder inde i byerne tæt på offentlig transport.

Områdekategori: C Erhvervsområde på kanten af byen

De ”traditionelle” erhvervsområder hvor der i et vist omfang er adgang til kollektiv transport og hvor de fleste medarbejdere bruger cyklen eller bilen.

Virksomhederne i denne kategori har et moderat transportbehov. Erhverv i denne kategori spænder i princippet fra større kontorer til virksomheder med særlige beliggenhedskrav, så her er det primært behovet for godstransport, der sætter grænsen for hvilke typer virksomheder der kan placeres i kategorien. Områder i denne kategori vil ofte skulle zoneopdeles efter miljøklasser i en lokalplan for at sikre, at placeringen af en virksomhed ikke forhindrer placeringen af andre virksomheder i en lavere miljøklasse. Endvidere vil det være sjældent, at områder i denne kategori giver mulighed for virksomheder i miljøklasse 7, se i øvrigt faktaboks om miljøklasser.

Da virksomheder i denne kategori ligger på grænsen mellem det åbne land og byen, vil der her blive stillet særlig krav til deres indpasning i landskabet og byen. Det kan være krav til f.eks. arkitektur, plantebælter mv. der sikrer, at virksomhederne passer ind i landskabet.

Områdekategori: D Transporttungt erhvervsområde

Erhverv i denne kategori har et særligt transportbehov eller er virksomheder, som servicerer transporterhvervene. Medarbejderne har her god adgang med bil og cykel og moderat mulighed for at benytte offentlig transport.

Erhverv i denne kategori er transporttunge virksomheder eller havnerelaterede virksomheder og spænder i princippet fra kontorer til asfaltfabrikker. Men det skal kunne godtgøres, at virksomheden har et særligt transportbehov, f.eks. shipping virksomheder, der både har kontorer og lagerkapacitet, eller en betonelementvirksomhed. Områder i denne kategori vil ofte skulle zoneopdeles efter miljøklasser i en lokalplan for at sikre, at placeringen af en virksomhed ikke forhindrer placeringen af andre virksomheder i en lavere miljøklasse.

Da virksomheder i denne kategori ligger på grænsen mellem det åbne land, vand og byen, vil der her blive stillet særlige krav til deres indpasning i landskabet og byen. Det kan være krav til f.eks. arkitektur, plantebælter mv. der sikrer, at virksomhederne passer ind i landskabet.

Områdekategori: E Lokalt erhvervsområde

Erhverv i denne kategori er lokaliseret uden for den overordnede erhvervsstruktur i udviklingsområderne. Virksomheder her har et ringe behov for, at deres medarbejdere kan gå, cykle og bruge den kollektive transport på vej til arbejde, og er i ringe grad afhængige af godstransport.

Der er primært tale om små og mindre virksomheder inden for overfladebehandlende, håndværks-, service- og levnedsmiddelvirksomheder. Mange af virksomhederne i denne kategori vil ofte skulle flytte ind i de større erhvervsområder hvis de ønsker at udvide.

Da virksomheder i denne kategori ofte ligger på grænsen mellem det åbne land og byen, vil der her blive stillet særlige krav til deres indpasning i landskabet og byen. Det kan være krav til f.eks. arkitektur, plantebælter mv. der sikrer, at virksomhederne passer ind i landskabet.

Områdekategori: F Agroindustriområde

Særligt erhvervsområde for jordbrugsrelaterede produktionsvirksomheder. Virksomheder her har et ringe behov for at deres medarbejdere kan gå, cykle og bruge den kollektive transport på vej til arbejde, men kan have et stort godstransportbehov. Virksomhederne skal bruge produkterne fra de primære agroerhverv og evt. producere dem selv.

Erhverv i denne kategori er f.eks. algeproduktion, biogasanlæg, gartnerier, svineproduktionsanlæg, producenter af biobrændsel mv.

Da virksomheder i denne kategori ligger i landzonen, vil der her blive stillet særlige krav til deres indpasning i landskabet. Det kan være krav til f.eks. arkitektur, plantebælter mv. der sikrer, at virksomhederne passer ind i landskabet.

Fakta - Miljøklasser

Miljøklasser, svarende til en bestemt anbefalet mindste afstand mellem virksomheden og boliger, er defineret i Håndbog om Miljø og Planlægning.

Klassificeringen er baseret på Miljøstyrelsens erfaringer om miljøforholdene for nyere virksomheder. Miljøklasserne angiver hvilken afstand der skønnes at være nødvendig mellem den pågældende virksomhed og boliger i et område for åben og lav boligbebyggelse.

Udgangspunktet er, at afstanden skal give en rimelig sikkerhed for, at boligerne ikke udsættes for miljøgener, og at virksomheden ikke efterfølgende mødes med skærpede miljøkrav.

Virksomheder kan vurderes til en højere eller mindre miljøklasse, ud fra en konkret vurdering og om virksomheden laver tiltag der kan mindske miljøgenerne. F.eks. kan et savværk placere en sav inden i en isoleret bygning frem for under et halvtag, og dermed mindske støjgenerne til omgivelserne.

Afstandsklasser

Der opereres med 7 klasser og disse klassers anbefalede afstand til boligområder:

Klasse 1: 0 meter

Forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.

Klasse 2: 20 meter

Bogbinderier, elektronik værksteder og f.eks. laboratorier.

Klasse 3: 50 meter

Håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.

Klasse 4 - 100 meter

Levnedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakerier.

Klasse 5 - 150 meter

Maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder.

Klasse 6 - 300 meter

Asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker, samt jernstøberier.

Klasse 7: 500 meter

Medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stålvalseværker.

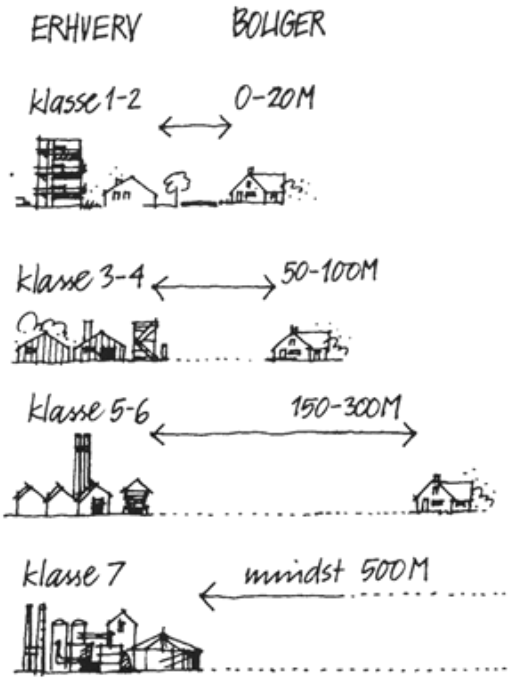


Illustration 3.1.1 Klassificeringen og de respektive afstande til boliganvendelse

Indretning af erhvervsområder

Kommunens erhvervsområder skal indrettes med rigelige friarealer, der skal fremme biodiversiteten og på sigt et godt naturindhold jf. 9. Natur. Samtidig skal erhvervsområderne indrettes, så der er plads til afledning af overfladevand, jf. 10.3 Klimatilpasning og oversvømmelse.

Friarealerne skal i udgangspunktet være offentligt tilgængelige, så de kan fungere som rekreative arealer for ansatte og beboere i området. Udlægningen af friarealer vil ikke betyde, at de nye erhvervsområder optager mere plads end de eksisterende erhvervsområder, men der vil ske en fortætning af bygningsmassen, i kraft af højere bebyggelsesprocent, inden for udlagte byggefelter, med det resultat, at der er større sammenhængende friarealer tilbage, se ***kort 3.1.1***.

Erhverv i landzonen

Fakta - Etablering og udvidelse af virksomheder i eksisterende bebyggelse i landzonen

Etablering af virksomheder i eksisterende bebyggelse

I overflødiggjorte landbrugsbygninger kan der uden landzonetilladelse etableres håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål, samt lager- og kontorformål m.v. Dette på betingelse af, at bygningen ikke er opført inden for de seneste 5 år, at bygningen ikke skal væsentligt om- eller tilbygges, samt at den ikke er opført uden landzonetilladelse eller er beliggende inden for de udpegede konsekvensområder.

I andre overflødiggjorte bygninger kan der uden landzonetilladelse etableres håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål, samt lager- og kontorformål m.v. Dette på betingelse af, at bygningen ikke er opført inden for de seneste 5 år, at bygningen ikke skal væsentligt om- eller tilbygges, samt at den er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder eller er beliggende inden for de udpegede konsekvensområder.

Udendørs oplag kræver dog landzonetilladelse.
En overflødiggjort landbrugsbygning der skifter anvendelse, vil efterfølgende blive betragtet som andre overflødiggjorte bygninger.

Udvidelse af virksomheder etableret i eksisterende bebyggelse i landzonen

Lovligt etablerede virksomheder i overflødiggjorte bygninger, kan som udgangspunkt udvides med op 500 m^2 uden landzonetilladelse, hvis de ikke er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen.

For udvidelse af virksomheder der er etableret i overflødiggjorte landbrugsbygninger i landsbyer, kræver dog fortsat landzonetilladelse.

For virksomheder etableret i andre, overflødiggjorte, bygninger end landbrugsbygninger, kræves der også en landzonetilladelse for at udvide inden for kystnærhedszonen, når virksomheden ligger uden for udviklingsområderne.

Nye erhverv i landzonen skal som udgangspunkt etableres i tilknytning til de afgrænsede landsbyer samt mindre, samlede bebyggelser, i overensstemmelse med planlovens landdistriktsbestemmelse. For etablering af erhverv i overflødiggjorte bygninger gælder der dog særlige regler, se faktaboks om etablering og udvidelse af virksomheder i eksisterende bebyggelse i landzonen.

Ved udvidelse af virksomheder på op til 500 m², der ikke er etableret i overflødiggjorte bygninger gælder det generelt, at der gives tilladelse, medmindre udvidelsen er i konflikt med landskabeligt værdifulde områder, miljøhensyn, vejadgang eller andre hensyn. Ligger ejendommen inden for kystnærhedszonen, må tilladelsen kun gives, hvis projektet har helt underordnet betydning for de nationale planlægningsinteresser i kystzonen. Udvidelse er ikke muligt indenfor strandbeskyttelseslinjen.

Ved etablering af større virksomheder eller større udvidelser og ændringer af eksisterende virksomheder i landzonen der kræver lokalplan, henvises virksomhederne til erhvervsområderne eller agroindustriområder, medmindre der er særlige forhold, der taler for andet, som f.eks. udvidelse af en eksisterende lovligt etableret stor virksomhed der allerede væsentligt overskrider grænsen for lokalplan og som har ligget der længe.

Forventet behov for erhvervsarealer

Kommunen skal udlægge erhvervsarealer der dækker et behov for 12 år jf. planlovens § 11a, stk. 7 (retsinformation.dk). Ved opgørelsen af behovet for nye erhvervsarealer tages der udgangspunkt i "Metode til at opgøre det forventede behov for at inddrage nye arealer til byvækst", der er nærmere beskrevet i nedenstående faktaboks.

Metodens trin 1 der tager udgangspunkt i data om kommunens udvikling gennem de seneste 5 - 12 år, vurderes ikke at kunne finde anvendelse her, da Lolland Kommune står i en ny virkelighed med helt nye erhvervsmuligheder, jf. Erhvervsudvikling i kapitel 3. Erhverv. Opgørelsen hviler derfor på forventninger om vækstmuligheder som der redegøres for herunder.

Overordnet set ligger erhvervsarealerne i tre områder:

- Nakskov
- Maribo
- Udviklingsområdet omkring Holeby, Rødby og Rødbyhavn

Hertil kommer mindre erhvervsarealer i mindre byer og landsbyer.

Nakskov

I Nakskov er der to overordnede områder, Nakskov Øst og Nakskov Vest.

Nakskov Øst er et traditionelt ældre erhvervsområde, hvor der ikke har været den store udvikling i det uudnyttede erhvervsareal der ligger spredt som mindre grunde mellem de eksisterende virksomheder. En del af grundene er ejet af de eksisterende virksomheder i området, og giver mulighed for de kan udvide hvis de får behov for det.

Nakskov Vest udgøres primært af Nakskov Havn og Erhvervsområdet på Stensø. I august 2024 blev lokalplan 360-159 Nakskov Havn og erhvervsområde Stensø vedtaget, og omfattede på daværende tidspunkt 142,52 ha ledigt erhvervsareal.Siden har Vestas taget de første 29,21 ha i brug til vingeoplag.

Den øvrige del af erhvervsområdet på Stensø forventes udviklet til et erhvervsområde med virksomheder der er i symbiose med hinanden, og arbejder med den grønne omstilling.

European Energy var den første virksomhed og de forventer at bygge et stort PtX-anlæg, som naturligt har trukket andre virksomheder med, hvor Hveiti planlægger at bygge et hvederaffinaderi.Senest er kommet et biogasanlæg til halm , samt endnu et PtX anlæg. Virksomhederne kan bruge hinandens overskudsvarme, overskudsproduktion og restprodukter, eller afgive til andre eksisterende anlæg i området.

Alle de nye virksomheder er storskalavirksomheder, der individuelt har behov for meget store grunde, og som samtidig har behov for den havnenære placering til enten ind- eller udskibning af varer eller begge dele.

De fire virksomheder der har købt, eller har købsoptioner til at etablere sig inden for lokalplanområdet skal i alt bruge ca. 72 ha, og hele lokalplanområdet for lokalplan 360-159 - Nakskov Havn og Stensø er dermed udnyttet, med undtagelse af 4,62 der er fordelt på to mindre arealer.

Hertil kommer, at der er lokalplanlagt for jordbassiner til Nakskov Sukkerfabrik, som udgør ca. 9,30 ha af det uudnyttede erhvervsareal.

En direkte fremskrivning på det areal der er taget i brug, solgt og købsoption på incl. fælles friarealer veje mv i Nakskov Vest på 1,5 år ville betyde et behov på 1.103,20 ha i de kommende 12 år. Kigger man i stedet på de seneste 5 år, ville behovet være 340,44 ha, og over de næste 12 år ville det være 141,85 ha.

Det vurderes, at det mest realistiske er en fordobling af det areal, der er taget i brug, solgt og er købsoptioner på incl. veje fælles friarealer mv. de seneste 1,5 år. Vurderingen bygger på samtaler, med andre virksomheder der ønsker at etablerer sig i området. Det vil sige et forventet behov på ca. 140 ha de næste 12 år.

Desuden er der 83,34 ha agroindustriareal der skal fastholdes i landzone.

Maribo

Det fremgår af ***tabel 3.1.3***, at der er sket en markant reduktion af det ledige erhvervsareal i Maribo Vest fra 41,28 ha til 29,25 ha. Her har flere allerede bygget eller skal til at bygge nyt erhverv. Området består overvejende af lokalplan 360-E27 Transporttungt erhvervsområde ved afkørsel 48 i Maribo fra 29. november 2018 (fase 1), og lokalplan 360-E50 Udvidelse af Maribo Erhvervspark fra 14. august 2023 (fase 2). Hele fase 1 er blevet solgt og er på vej til at blive bebygget, mens de første arealer i fase 2 er solgt og på vej med bebyggelse. Maribo Vest er forbeholdt transporttungt erhverv og servicevirksomheder der understøtter det transporttunge erhverv.

Med den markante udvikling inden for transporttunge erhverv i Maribo Vest, siden 2021 vil betyde et behov for 48,12 ha erhvervsareal på 12 år. Fase 1 inden for lokalplan 360-E27 Transporttungt erhvervsområde ved afkørsel 48 i Maribo, blev byggemodnet i 2020 og siden er der blevet solgt 25,35 ha. Med en fremskrivning over en 5-årig periode i Maribo Vest, vil der være et behov for 60,84 ha.

Kommuneplanramme 363-1.H.1 Erhvervsområde ved Vestre Landevej i Maribo er ikke til transporttungt erhverv, og ligger uhensigtsmæssigt som erhvervsramme, da den grænser op til kolonihaveområdet Sibirien i kommuneplanramme 360-R70 Rekreativt område ved Nørresø og Kolonihaven Sibirien i Maribo.

Kommuneplanramme 363-1.H.1 Erhvervsområde ved Vestre Landevej i Maribo omdannes derfor til Centerområde i kommuneplanramme 360-C30 jf. 4. Detailhandel. Den østlige del af kommuneplanramme 363-1.H.1 omdannes til Boligområde i kommuneplanramme 360-B47 jf. 2. Boliger.

I Maribo Øst har der ikke været den samme erhvervsudvikling og en fremskrivning på de seneste 5 år viser et behov for 2,24 ha. Men området blev i 2007 udvidet ved ekspropriation. Desuden sker udviklingen af erhvervsområdet i ryk og udgør det eneste erhvervsområde i Maribo, der ikke er til transporttungt erhverv.

Udviklingsområdet - Rødby og Holeby

Transportministeriet har udarbejdet stamblad for et nyt tilslutningsanlæg (afkørsel) ved Rødby, jf. 6.1 Vejnettet.

Fra udmeldingen om at der skulle etableres en afkørsel 50 på Lundegårdsvej ved Rødby, har der været stor efterspørgsel på etablering af transporttunge erhvervsarealer, energistationer mv. i området.

Aktuelt er der efterspørgsel på plads til et EU-certificeret transportcenter, højlager, almindelig lager og logistikvirksomheder, energistationer (benzin, diesel, brint, el) til både den tunge transport og personbiltrafik, rasteplads med restaurationer mv. Desuden er der efterspørgsel på areal til et mellemstort datacenter, pga. en placering tæt på 132 kW højspændingsstationer.

Området er ikke alene attraktivt placeret i tilknytning til motorvejen men også til den nye station Rødby på det internationale jernbanenet, hvor Lolland Kommune er forpligtiget til at arbejde for byudvikling der kan understøtte stationen.

Konkret er der efterspørgsel på 71,50 ha nye erhvervsarealer der skal underbygges af et større parkeringsareal.

Det betyder samtidig, at der ikke forventes efterspørgsel på transporttunge erhvervsarealer ved Holeby, som blev udlagt med Kommuneplan 2010-2022. Samtidig er der dog sket en udbygning af eksisterende erhvervsvirksomheder inden for de eksisterende erhvervsarealer de seneste år, og en del af erhvervsarealerne er der lokalplanlagt for.

Udviklingsområdet - Rødbyhavn

Folketinget besluttede den 14. december 2023 at ændre anlægsloven for Femern forbindelsen, hvilket indebærer at tunnelelementfabrikken bevares, og at den kan anvendes i forbindelse med nye store infrastrukturprojekter. Udover tunnelelementfabrikken indeholder produktionsanlægget arbejdshavnen, tørdokker, de tilhørende oplagspladser og beboelsesområdet, der under ét her kaldes produktionsområdet.

Hensigten med bevarelsen af produktionsområdet er, at det kan stilles til rådighed i forbindelse med statslige infrastrukturprojekter og derved muliggøre kortere anlægsfaser og billiggøre fremtidige anlægsprojekter f.eks. en kommende østlig havnetunnel ved København, og at overskudskapacitet kan komme det private marked til gavn, f.eks. til produktion af off-shorevindmøller eller delelementer hertil.

Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår det desuden, at bevarelsen vil kunne sikre af de kompetencer der er kommet til Lolland, med anlæggelsen af Femern Bælt-forbindelsen, fastholdes. Genanvendelsen af produktionsområdet forventes også at reducere miljø- og klimapåvirkningerne ved fremtidige anlægsprojekter, da der ikke skal bruges ressourcer på at fjerne produktionsfaciliteter og arbejdshavn eller på at etablere nye faciliteter til betonkonstruktioner.

Sund & Bælt er i gang med at udbyde en koncession eller tilsvarende, på driften af tunnelelementfabrikken med produktionsområde jf. lov om bevarelse af produktionsområdet ved Rødbyhavn (retsinformation.dk). I forbindelse med processen forventes det, at det konkretiseres hvordan produktionsområdet skal organiseres og drives, bl.a. via dialog med mulige driftsoperatører.

Lolland Kommune har sammen med Panticon lavet en forundersøgelse af de erhvervsmæssige potentialer og behovet for udlæg af yderligere arealer til erhvervsformål i tilknytning til produktionsanlægget.

Forundersøgelsen har fundet at produktionshallernes- samt tørdokkernes størrelse og omfang, sammenholdt med de tilstødende bagarealer udgør et særligt potentiale. F.eks. er tørdokkerne de største på den nordlige halvkugle, og dermed også klart det største tørdok-anlæg i Europa.

Desuden er der kigget på et studie fra april 2024 af de danske havne, faciliteret af CIP Fonden (Copenhagen Infrastructure Partners), som viste, at Danmark i dag har en ledende rolle i forhold til produktion- og udskibning af havvindmøllekomponenter. Studiet viste også at der i forhold til fremtiden ikke findes tilstrækkeligt havneareal, der kan tilsikre, at Danmark også fremover har en betydelig andel af både produktion af store elementer på havneområder samt udskibning af havvindmøllekomponenter (PDF).

Derudover har "Det nationale partnerskab for det maritime område" i maj 2024 påpeget, at der mangler skibsværftskapacitet i Danmark til produktion-, ombygning- og vedligeholdelse af den danske militære flåde, og her har produktionsområdet også et potentiale (PDF).

I forundersøgelsen har Lolland Kommune haft ca. 10 dialogmøder med repræsentanter for forskellige typer erhverv, der potentielt kunne benytte produktionsområdet og de tilstødende landområder, når tunnelelementerne til Femern-forbindelsen er færdigproducerede. I udvælgelsen af virksomhederne til dialogmøderne har der været lagt vægt på, at virksomhederne skulle spille en aktiv rolle i den grønne omstilling.

Forundersøgelserne har vist, at produktionsområdet, sammen med de tilstødende bagarealer, har et unikt udviklingspotentiale af følgende grunde:

- Tilstødende bagarealer - Der er god plads i de tilstødende bagarealer, og lignende havneområder såsom Esbjerg Havn og Lindø (Odense Havn) ligger i byer, hvor byen såvel som nærtliggende naturområder i høj grad begrænser havneområdets videre udviklingsmuligheder.
- Tørdokkernes størrelse - Tørdokkerne vil fortsat kunne bruges til tunnelelementer til statslige projekter og kan også rumme et skibsværft samt produktion af flydende fundamenter til havvindmøller. Pt. findes der i Europa ikke egnede faciliteter til den forestående industrialisering af produktionen af flydende fundamenter til havvindmølleindustrien, og sådanne faciliteter er meget eftertragtede.
- Produktionshallernes størrelse - Produktionshallerne, der i dag huser tunnelelementfabrikken, vil bl.a. kunne benyttes til produktion- og coating af store stålemner til havvindmølleparker såsom flydende fundamenter og til produktion af krigsskibe.
- Produktion- og udskibning af havvindmølleprojekter (marchelling havn) - Produktion- og udskibning af hele havvindmølleprojekter inkl. fundamenter vil kunne ske samlet fra produktionsområdet med de tilhørende bagarealer. At kunne have produktion såvel som udskibningshavn samme sted for alle delelementer, der indgår i en havvindmøllepark er p.t. ikke muligt noget andet sted i EU, og dette vil kunne få afgørende betydning ikke bare for det nærtliggende Østersømarked, men for hele EU.
- Skibsværfter - Der er mangel på reparationskapacitet for skibe i Østersøen, og tørdokkerne har en størrelse, der gør, at op mod 95 % af alle skibe, der sejler i Østersøen, vil kunne repareres i dem.
- Motorvej - E47 - Motorvejen mellem Skandinavien og EU ligger tæt på området.
- Jernbane - Jernbaneforbindelsen mellem Skandinavien og EU går lige forbi området, og der vil kunne etableres en et jernbanespor ind i området.
- Grøn energiforsyning - Der er rigelige mængder af vedvarende energiproduktion på Lolland.
- Yderligere synergier med den grønne omstilling - Der kan skabes synergieffekter med planlagte Power-to-X (PtX) anlæg og CO2 oplagringsprojekter (Carbon Capture & Storage, CCS).

Det betyder at produktionsanlægget i kombination med de tilstødende arealer i baglandet, har et helt særligt potentiale, da der både er direkte havneadgang samt god plads i bagarealerne til en etapevis erhvervsudvikling til pladskrævende produktion af f.eks. beton- og stålelementer, værftsindustri samt vindmølleproduktion inkl. specialproduktion af fundamenter til havvindmøller.

Samtidig er der en betydelig interesse både blandt udenlandske og danske virksomheder, som er aktive indenfor bl.a. entreprenør-, vindmølleproduktions- og skibsværftsbrancherne. Dette understøttes af CIP Fondens undersøgelse.

I dag er det Esbjerg Havn og Odense Havn, der understøtter produktion af store elementer og havvindmøllekomponenter, men begge steder er maksimumkapaciteten ved at være nået, og der kan ikke udvides meget mere. Der er derfor behov for ny kapacitet med stort bagland.

Fra 2013, hvor Odense Havn overtog Lindø, er havnearealet udvidet fra 300 ha, til 800 ha, og man er ved at udvide med de formodentligt sidste 200 ha, så man på en 12-årig periode formodentlig kommer til at udvide erhvervsarealet med 700 ha så man kommer op på 1.000 ha havnerelateret erhvervsareal omkring Odense Havn.

Sammenholder man det med Lolland Kommunes forundersøgelse er der følgende arealbehov for potentielle nye virksomheder i området.

- Skibsværft til fremstilling af krigsskibe samt reparation af skibe i Østersøen: I den ene nuværende fabrikshal, den ene tørdok og med tilstødende oplagringsarealer for råmaterialer og moduler.
- Produktion af flydende fundamenter til havvindmøller: I en anden af de nuværende fabrikshaller, en af de tre tørdokker, tilstødende oplagringsarealer på land og oplagring af færdige flydende fundamenter i vandet.
- Fremstilling af tunnelelementer: I den tredje af de nuværende fabrikshaller, en af tørdokkerne og med tilstødende oplagring af råmaterialer til beton.
- Fabrik til produktion af monopæle og overgangsstykker til havvind: Ca. 70 ha.
- Vingefabrik til store havvindmøller: Ca. 70 ha.
- Fabrik til produktion af vindmølletårne: Ca. 50 ha inkl. bygninger, oplagring af råmaterialer (stålplader) og lagring af færdige tårne
- Nacelleproduktion: Ca. 25 ha inkl. bygninger og oplagring af færdige naceller.
- Reparation af vindmøllevinger fra eksisterende havvindmølleparker: Ca. 25 ha.
- Nedbrydning/genbrug af udtjente vindmøller: Ca. 50 ha.
- Underleverandørindustri, samt tilhørende transport- og logistikindustri.

Illustration 3.1.2 viser et eksempel på indretning af området, hvis området udnyttes til de virksomheder som kommunens forundersøgelse er kommet frem til, uden større friarealer mv.

Illustration 3.1.2 Eksempel på et udbygget erhvervsområde på ca. 1.000 ha

Produktionsarealet udgør i dag knap 300 ha, og med den efterspørgsel der er på store bagarealer til alene vindmølleindustrien og de muligheder der ligger inden for skibsværft, CCS, PtX, fremtidige infrastrukturprojekter mv., vurderes det at der er behov for op mod 700 ha nye erhvervsarealer over en 12-årige periode, fra 2027 når de sidste tunnelelementer skulle være færdigproduceret.

Restrummelighed i erhvervsarealer

I Kommuneplan 2021-2033 var der i 2021 samlet set 285,54 ha rammelagte uudnyttede erhvervsarealer i/til byzonen. Hertil var der 87,44 ha agroindustrielt erhvervsområde syd for Nakskov, der ved lokalplanlægning skulle fastholdes i landzone.

Med Kommuneplan 2025-2037, stiger det rammelagte uudnyttede erhvervsarealer i/til byzonen væsentligt til 915,69 ha jf. ***tabel 3.1.3***, og hertil kommer 83,34 ha agroindustrielt erhvervsområde syd for Nakskov, der ved lokalplanlægning skal fastholdes i landzone.

Det reelle ledige erhvervsareal vurderes dog at være på 730,89 ha, da der er købsoptioner og udviklingsprojekter på det øvrige areal jf. nedenstående redegørelse.

Erhvervsarealerne fordeler sig på ni byer/landsbyer i kommunen, hvoraf hovedparten af de ledige erhvervsarealer fordeler sig på Nakskov, Maribo, Holeby og Rødbyhavn, jf. ***tabel 3.1.3***. I tabellen indgår både rammelagte og lokalplanlagte arealer, mens arealer der er solgt og hvor der er byggesagsbehandling mv. på, ikke indgår i de ledige arealer. I Rødbyhavn betragtes produktionsområdet med tunnelelementfabrikken, arbejdshavnen, tørdokker, de tilhørende oplagspladser og beboelsesområdet som eksisterende erhvervsområde og udgør et areal på 295,77 ha.

Tabel 3.1.3 Oversigt over Erhvervsarealer i/til byzone og udvikling

Område	Uudnyttede erhvervsarealer kommuneplan 2021-2033 i ha	Uudnyttede erhvervsarealer aug. 2024 i ha	Udtages med Kommuneplan 2025-2037 i ha	Nye erhvervsarealer med Kommuneplan 2025-2037 i ha	Uudnyttede erhvervsarealer i Kommuneplan 2025-2037 i ha
Nakskov Vest	68,53	278,07			248,86
Nakskov Øst	6,87	6,87			6,87
Maribo Vest	41,28	29,25	11,29		18,38
Maribo Øst	35,40	34,84			34,84

Holeby	89,50	89,50	41,34		48,16
Rødby	0,58	0,58		71,50	72,08
Rødbyhavn	40,52	25,90	17,15	474,31	483,06
Øvrige	3,44	3,44			3,44
I alt	285,54	349,03	69,78	545,81	915,69

I de øvrige byer/landsbyer er der tale om små arealer der skal sikre en vis erhvervsudvikling, hvis eksisterende virksomheder skal kunne udvikle sig i mindre omfang eller plads til nye mindre virksomheder, så der sikres mulighed for en vis erhvervsudvikling i hele kommunen.

Nakskov Vest – Nakskov Havn og Stensø

Af ***tabel 3.1.3*** fremgår det, at det ledige erhvervsareal voksede fra 68,53 ha i 2021 til 278,07 ha i august 2024, hvilket skyldes vedtagelsen af kommuneplantillæg 13 Nakskov Havn og Stensø. Det fremgår desuden, at det ledige erhvervsareal siden august 2024 er blevet 29,21 ha mindre, hvilket skyldes at Vestas Wind Systems A/S har taget deres nye vingeoplag i brug.

Af de 248,86 ha, er de 110,97 ha omfattet af lokalplan 360-159. Inden for Lokalplan 360-159 er hovedparten af de ledige arealer solgt eller med købsoption, og der er kun 4,62 ha ledigt erhvervsareal fordelt på to mindre arealer jf. redegørelsen for arealbehov. Med de 4,62 ha, inden for Lokalplan 360-159, er der reelt 135,56 ha ledigt erhvervsareal i Nakskov Vest, hvoraf de 9,30 ha er reserveret til jordbassiner.

Nakskov Øst

Af ***tabel 3.1.3*** fremgår det, at der er 6,87 ha ledigt erhvervsareal i Nakskov Øst. Der er pt. drøftelse med flere virksomheder om salg af jord. Arealerne ligger spredt mellem andre virksomheder i området, så der er ikke større sammenhængende arealer i kanten af området der kan udtages.

Maribo Vest – Området omkring afkørsel 48

I Maribo Vest er der en restrummelighed i erhvervsarealet på 29,25 ha i dag, der jf. Behov for erhvervsarealer reduceres til 18,38 ha, da der omdannes 11,29 ha til Centerområde og Boligområde.

Maribo Øst – det klassiske erhvervsareal i Maribo

Området er omfattet af lokalplan 383-86 For erhvervsområdet nord for Maribo by mellem Østre Landevej og motorvejen fra 2007, hvor erhvervsarealet blev markant udvidet. Det fremgår af ***tabel 3.1.3***, at det ikke er her der er sket den største udvikling siden 2021. Området er dog det eneste erhvervsareal hvor andet end transporttunge virksomheder kan etablere sig i Maribo, og arealet runder Maribo naturligt af.

Udviklingsområdet – Rødby og Holeby

Af ***tabel 3.1.3*** fremgår det, at der er 0,58 ha ledigt erhvervsareal i august 2024. Med vedtagelsen af Kommuneplan 2025-2037 er der 72,08 ha ledigt erhvervsareal, men der er investorer til de 71,50 ha, så reelt er der fortsat kun 0,58 ha ledige erhvervsarealer i Rødby.

I Holeby er der i dag 89,50 ha ledigt erhvervsareal, der med vedtagelsen af Kommuneplan 2025-2037 reduceres til 48,16 ha.

I alt er der reelt 48,74 ha ledigt erhvervsareal i Rødby og Holeby.

Udviklingsområdet – Rødbyhavn

I Rødbyhavn var der i august 2024 25,90 ha ledigt erhvervsareal, hvilket er en reduktion på 14,62 ha på 4 år jf. ***tabel 3.1.3***. Med vedtagelsen af Kommuneplanen 2025-2037 stiger det ledige erhvervsareal til 483,06 ha.

Behov for nye erhvervsarealer

Lolland Kommune vurderer at der i de kommende år vil blive behov for flere erhvervsarealer. Vurderingen bygger på:

- Den stigende efterspørgsel på erhvervsarealer de seneste år
- Den økonomiske udvikling i Danmark generelt
- Etableringen af Femern Bælt-forbindelsen
- Bevarelsen af tunnelfabrik med produktionsområde
- Adgangen til grøn strøm
- Udpegningen til CCS-område

Lolland Kommune forventer, at der de næste 12 år vil være brug for omkring 770 hektar erhvervsareal. Hertil kommer ca. 150 ha der er købt, er købsoptioner på og arealer hvor der er erhvervsudviklingsprojekter i gang. Det samlede forventede behov for erhvervsarealer er dermed ca. 920 ha, for de kommende 12 år.

Nakskov

I Nakskov Vest – Stensø er der en forventning om et behov på ca. 140 ha erhvervsarealer de næste 12 år, og der er en reel restrummelighed på 135,56 ha.

Der er en vis restrummeligheden i Nakskov Øst på 6,87 ha, men den udgør ikke et større sammenhængende areal. Selvom der ikke har været en større udvikling de seneste år, er der fornyet interesse om området, bl.a. fra følgeerhverv til de store produktionsvirksomheder der er på vej til Nakskov Vest.

På den baggrund vurderes det, at der ikke er behov for at udlægge nye erhvervsarealer i Nakskov, eller reducere de eksisterende erhvervsarealer.

Perspektivarealet syd for Stensø er stadig udpeget til fremtidig erhvervsudvikling. Det viser, hvor man kan forvente mere erhvervsudvikling, hvis behovet vokser hurtigere end forventet.

Maribo

Det fremgår af "Forventet behov for erhvervsarealer", at der i Maribo Vest er behov for mellem 48,12 ha og 60,84 ha i en 12-årig periode.

Da Kommuneplanramme 363-1.H.1 Erhvervsområde ved Vestre Landevej i Maribo ikke er til transporttungt erhverv, og ligger uhensigtsmæssigt som erhvervsramme, da den grænser op til rekreative områder udtages der 11,29 ha erhvervsområde, så der jf. ***tabel 3.1.3*** er en restrummelighed på 18,38 ha.

I Maribo Øst har der ikke været den samme erhvervsudvikling.En fremskrivning på de seneste 5 år viser et behov for 2,24 ha. Området blev i 2007 udvidet ved ekspropriation. Desuden sker udviklingen af erhvervsområdet i ryk og udgør det eneste erhvervsområde i Maribo, der ikke er til transporttungt erhverv.

Samlet set er der 53,22 ha ledigt erhvervsareal i Maribo og en forventning om et behov på mellem 48,12 ha og 60,84 ha i Maribo. På den baggrund vurderes det, at der på nuværende tidspunkt ikke er behov for at udlægge nye erhvervsarealer i Maribo. Der omdannes dog et mindre erhvervsareal i Maribo vest.

Det eksisterende perspektivareal for erhvervsudvikling vest for Maribo Erhvervspark ved afkørsel 48 fastholdes, for at indikere hvor man kan forvente en yderligere erhvervsudvikling, hvis udviklingen går hurtigere end forventet eller der opstår nye behov for transporttunge erhvervsområder.

Udviklingsområdet – Rødby og Holeby

I Rødby er der i dag 0,58 ha ledigt erhvervsområde fordelt på to mindre arealer. Af "Forventet behov for erhvervsarealer" fremgår det, at der er et erhvervsudviklingsprojekt omkring den kommende afkørsel 50 ved Rødby, der omfatter et samlet areal på 71,50 ha. Dette udlægges i to nye erhvervsrammer 360-E54 Erhvervsområde Afkørsel 50 vest og 360-E55 Erhvervsområde Afkørsel 50 øst, jf. ***kort 3.1.1*** og ***3.1.12***.

Hertil kommer en teknisk ramme på 16,17 ha til parkering, rasteplads og energistation, der skal understøtte hele området, omkring "Lollands Øre" mv. jf. 1. Udvikling og service.

Det fremgår af "Forventet behov for erhvervsarealer", at der ikke forventes efterspørgsel på transporttunge erhvervsarealer ved Holeby, som blev udlagt med Kommuneplan 2010-2022. Med Kommuneplan 2025-2037 udtages der derfor 41,34 ha erhvervsarealer jf. ***tabel 3.1.3*** og ***kort 3.1.1*** og ***3.1.9***.

Udviklingsområdet – Rødbyhavn

Af ***tabel 3.1.3*** fremgår det, at der i dag er 25,90 ha ledigt erhvervsareal i Rødbyhavn, hvilket er en reduktion på 14,62 ha på en 4-årig periode. En direkte fremskrivning vil betyde et forventet behov på 43,86 ha inden for de næste 12 år.

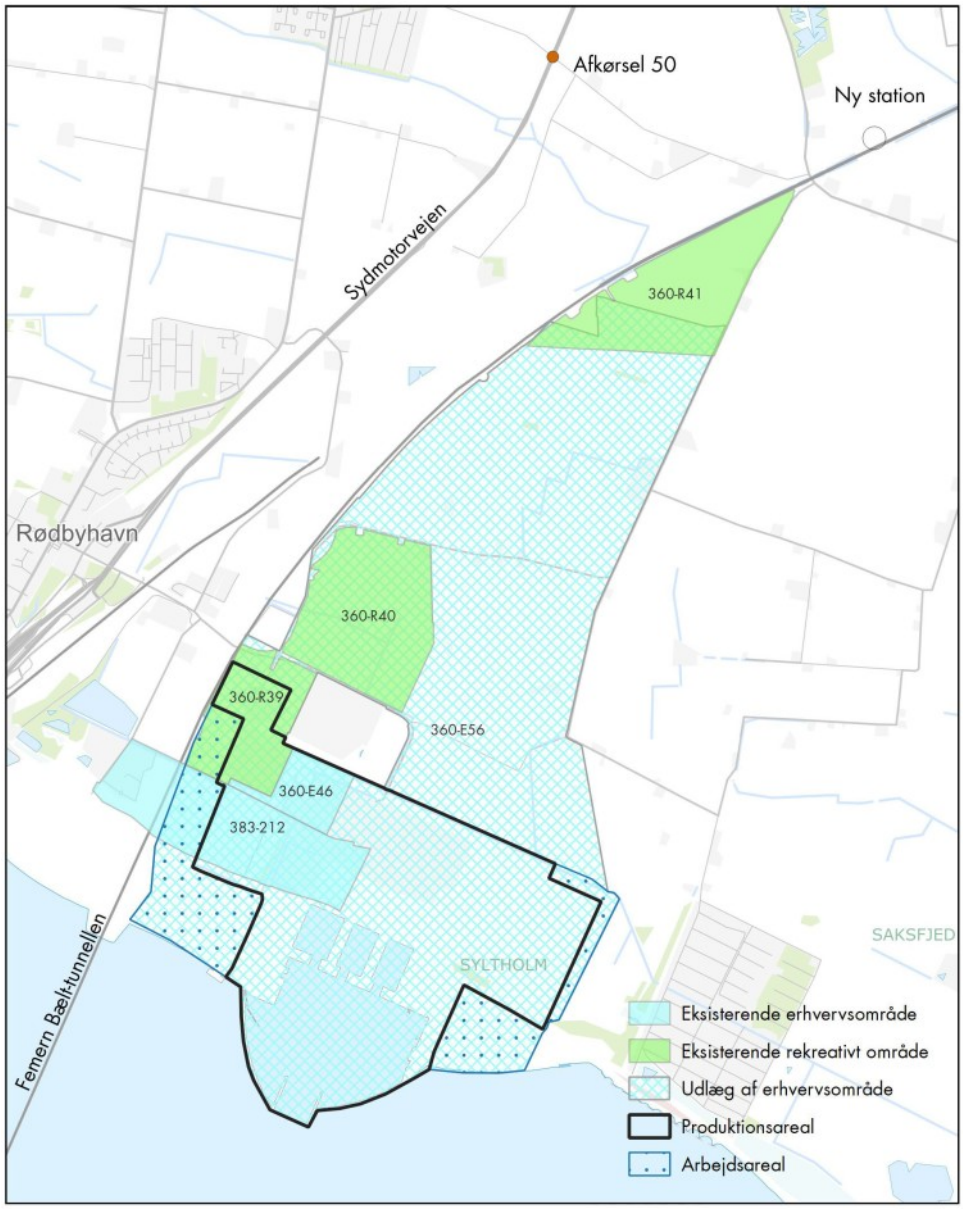
Men som det fremgår af "Forventet behov for erhvervsarealer", så er der behov for 1.000 ha erhvervsarealer omkring tunnelelementfabrikken i løbet af en 12-årige periode, efter det sidste tunnelelement er produceret – forventeligt i løbet af 2027. For den kommende planperiode forventes der et arealbehov på omkring 800 ha, omkring tunnelelementfabrikken.

Produktionsarealet omkring tunnelelementfabrikken udgør et areal på 295,77 ha, og betragtes som eksisterende erhvervsareal, og der er derfor behov for ca. 500 ha nyt erhvervsareal.

Med Kommuneplan 2025-2037 udlægges der, omkring produktionsarealet, en ramme 360-E56 Havneareal ved Rødbyhavn på 780,87 ha – også kaldet Sejlet. Ud over produktionsarealet er der to eksisterende erhvervsrammer 383-212 og 360-E46 på i alt 60,75 ha inden for Sejlet. Produktionsarealet og de eksisterende erhvervsrammer overlapper hinanden, men udgør samlet set et eksisterende areal på 306,56 ha, inden for den nye kommuneplanramme 360-E56.

Med kommuneplanramme 360-E56 udlægges der dermed 474,31 ha nyt erhvervsareal. Inden for kommuneplanramme 360-E56 er der i dag tre rekreative rammer 360-R39, 360-R40 og 360-R41 der ved lokalplanlægning skulle overføres til byzone jf. kort 3.1.5, men nu ophæves/omdannes med Kommuneplan 2025-2037. De rekreative arealer udgør 113,98 ha af den nye ramme 360-E56. De rekreative rammer overlapper dog lidt med produktionsarealet, men samlet set udgør produktionsarealet, eksisterende rekreative- og erhvervsrammer et areal på 400,55 ha. Af den nye erhvervsramme 360-E56, udgør nye arealer til byzone et areal på 380,32 ha.

Ud over produktionsarealet er der 76,09 ha arbejdsarealer der tidligst kan anvendes til erhvervsarealer efter det sidste tunnelelement er produceret.



Kort 3.1.5 Den nye Ramme 360-E56, eksisterende erhvervs- og rekreative rammer, produktionsarealet og arbejdsareal der ikke kan udnyttes før 2027

Af ***illustration 3.1.2*** og ***3.1.3*** og delvist af ***kort 3.1.5*** fremgår det, at den eksisterende produktionshavn skal udvides og at der er større arealer af det østlige forland der skal indgå i erhvervsområdet. En udvidelse af tunnelhavnen og formodentligt også en anvendelse af det østlige forland til erhvervsarealer, vil kræve en ændring af anlægsloven og en supplerende miljøredegørelse.

Illustration 3.1.3 Eksempel på et udbygget erhvervsområde inden for ramme 360-E56 med udvidet havn

Byomdannelsesområder

Udpegningen af byomdannelsesområder giver mulighed for at nybyggeri med støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, serviceerhverv, mv.) kan påbegyndes samtidig med, at områdets virksomheder lukker, flytter eller støjdæmpes.

Omdannelse af eksisterende byområder kan være en måde at skabe nye bymæssige muligheder samt værdiforøgelse – både i det område der omdannes og i de nærliggende områder.

Udpegning af et byomdannelsesområde kan ske enten, hvis der er en omstillingsproces i gang, hvor den hidtidige anvendelse er stoppet, eller hvis der er tale om en gradvis ændringsproces, hvor flere af virksomhederne forsvinder, og hvor dele af områdets bygninger og arealer henligger uudnyttet.

I Bandholm Havn er erhvervsudnyttelsen af havnen under afvikling, mens der er interesse for en turismeudvikling i området med mulighed for etablering af feriehotel, husbåde mv. Den eksisterende erhvervsramme omdannes derfor til byomdannelsesområde, med henblik på også at kunne anvende den til rekreative formål, turismeformål, herunder fritidshavn, feriehotel, husbåde mv.

Fakta – Byomdannelsesområder

Byomdannelsesområder udpeges jf. planlovens § 11 a. For byomdannelsesområder gælder, at støjbelastende erhvervsaktiviteter skal være afsluttet eller under ophør i den overvejende del af området.

I lokalplaner for byomdannelsesområder kan arealer belastet med virksomhedsstøj udlægges til støjfølsom anvendelse, når der er sikkerhed for, at støjbelastning over de vejledende støjgrænser ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter lokalplanens bekendtgørelse. Hermed er der mulighed for at sætte gang i en gradvis omdannelse af området med boliger m.v., der i en begrænset periode udsættes for en lidt højere støjbelastning (max. 5 dB) fra virksomheder, end de sædvanlige vejledende støjgrænser tillader.

Udpegningen af byomdannelsesområder giver også mulighed for at sikre driften af områdets fællesarealer og -anlæg gennem krav i lokalplan om dannelse af grundejerforening. I områder med vandarealer skal adgangen til vandet sikres, og brugen af vandet kan reguleres, herunder anvendelsen til husbåde.

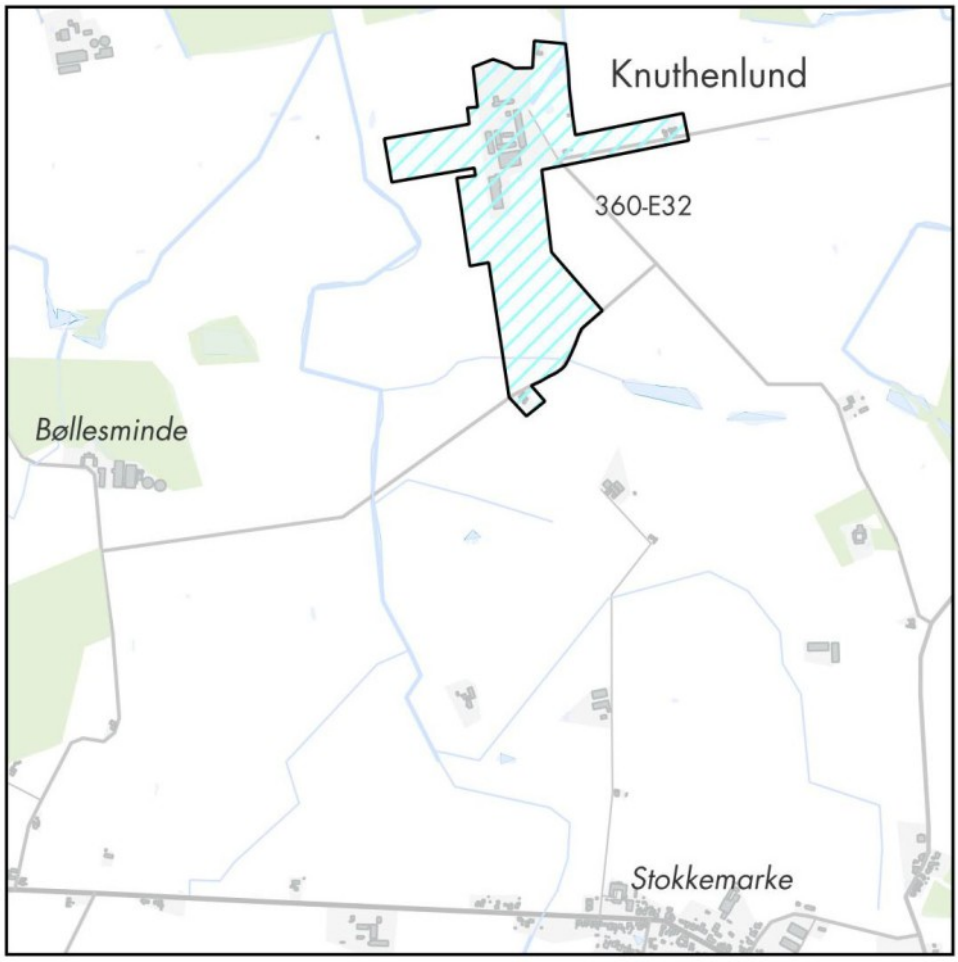
Ændringer af erhvervsrammer

Rammer der udtages/omdannes

Den eksisterende kommuneplanramme 363-4.E.1 Erhvervsområde ved havnen i Bandholm, ændres til kommuneplanramme 360-E59 Byomdannelsesområde ved Bandholm Havn. Rammen er justeret så den følger matriklen mod øst, og derudover er havnebassinet og molen mod nordvest medtaget, jf. ***kort 3.1.1*** og ***kort 3.1.6***.

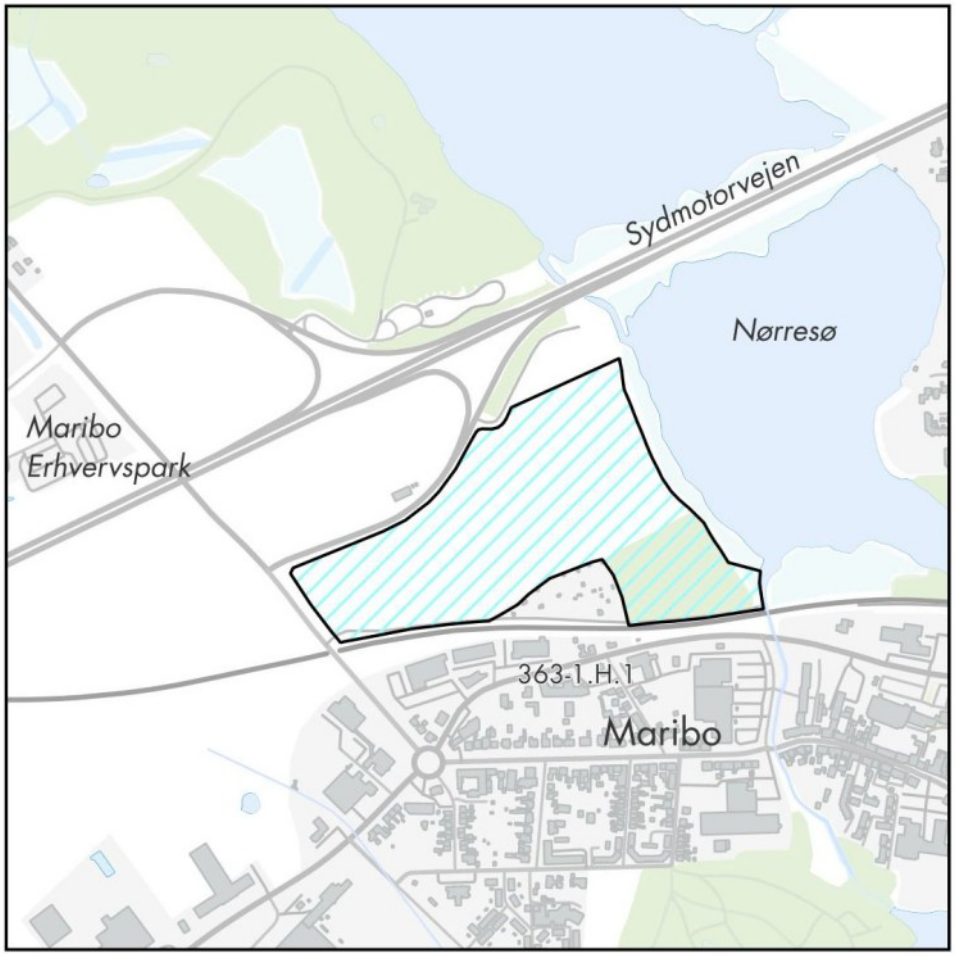
Kort 3.1.6 Kommuneplanramme 360-E59 til byomdannelse i Bandholm

Den agroindustrielle erhvervsramme 360-E32 Erhvervsområde til agroindustri, Knuthenlund, udtages da virksomheden med osteproduktion, mølleri mv. ikke længere eksisterer, jf. ***kort 3.1.1*** og ***kort 3.1.7***.



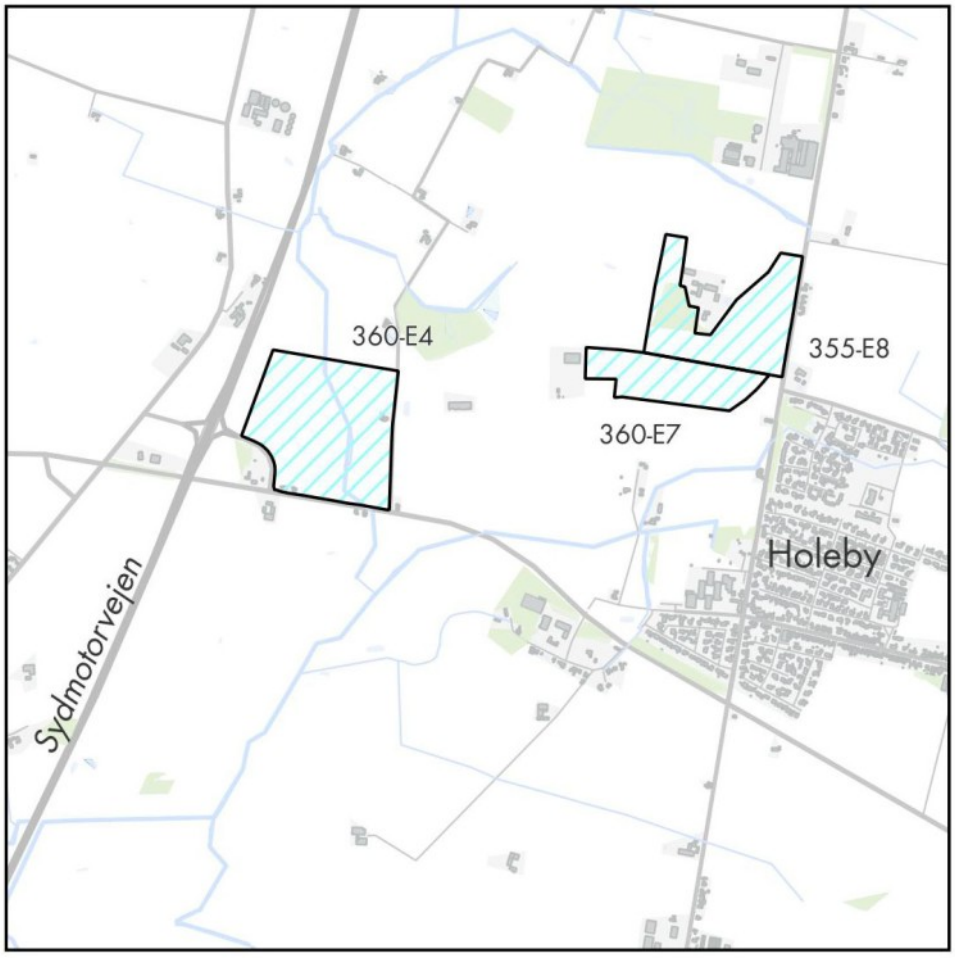
Kort 3.1.7 Kommuneplanramme 360-E32 ved Knuthenlund der udtages

I Maribo omdannes den vestlige del af kommuneplanramme 363-1.H.1 Erhvervsområde ved Vestre Landevej i Maribo til Centerområde og den østlige del til Boligområde. Herved udtages der 11,29 ha erhvervsareal i Maribo vest, jf. ***kort 3.1.1*** og ***kort 3.1.8***.



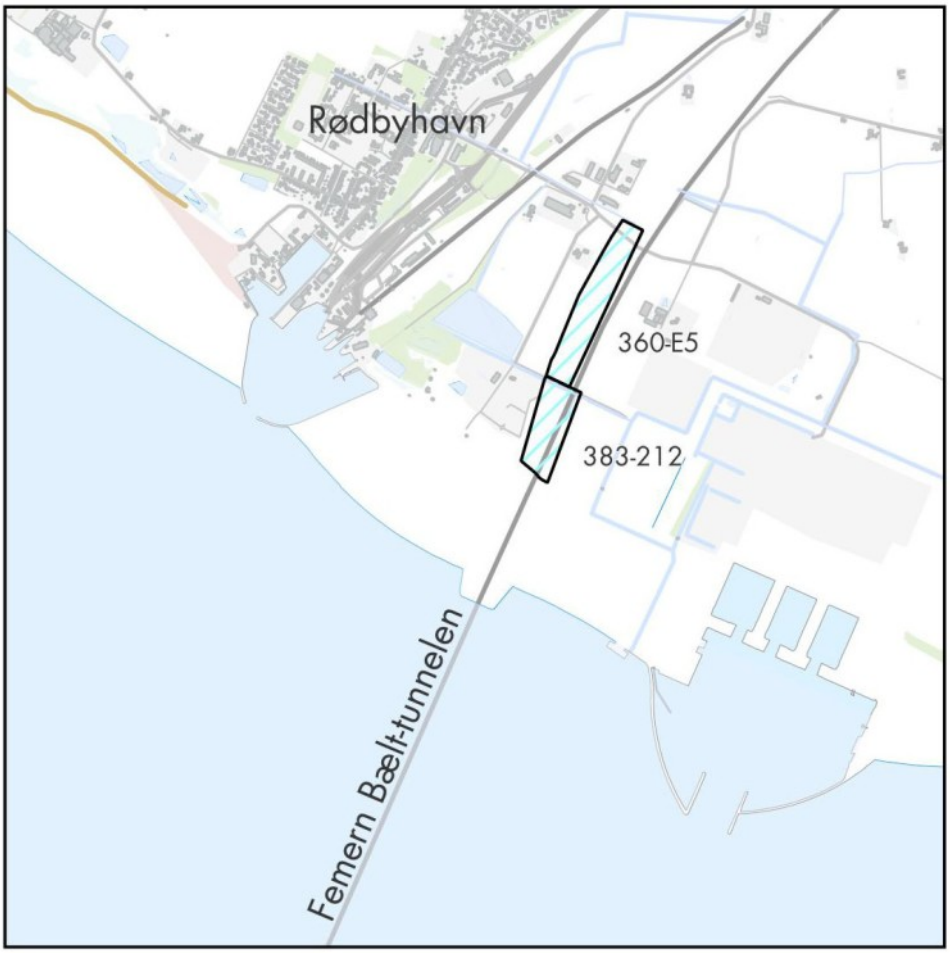
Kort 3.1.8 Kommuneplanramme 363-1.H.1 i Maribo der omdannes

I Holeby udtages ramme 360-E4 Erhvervsområde ved motorvejen i Holeby, 360-E7 Erhvervsområde i Holeby Vest, og en del af 355-E8 Erhvervsområde i Holeby Vest. I alt udtages der 41,34 ha i Holeby, jf. ***kort 3.1.1*** og ***kort 3.1.9***.



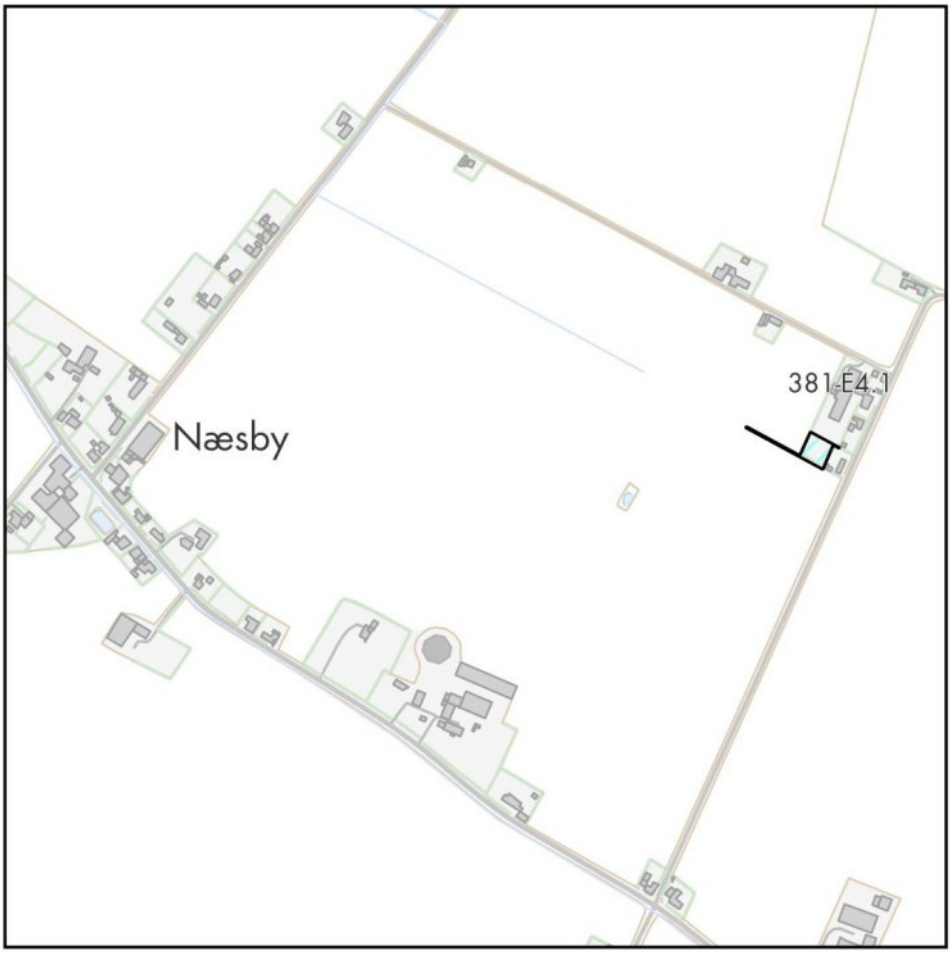
Kort 3.1.9 Kommuneplanramme 360-E4, 360-E7 og del af kommuneplanramme 355-E8 der udtages ved Holeby

Ved Rødbyhavn udtages der en mindre del af kommuneplanramme 360-E5 og 383-212, da de ligger i det kommende motorvejs- og jernbanetrace til Femern Bælt-Forbindelsen, jf. ***kort 3.1.1*** og ***kort 3.1.10***.



Kort 3.1.10 Del af kommuneplanramme 360-E5 og 383-212 der udtages ved Rødbyhavn

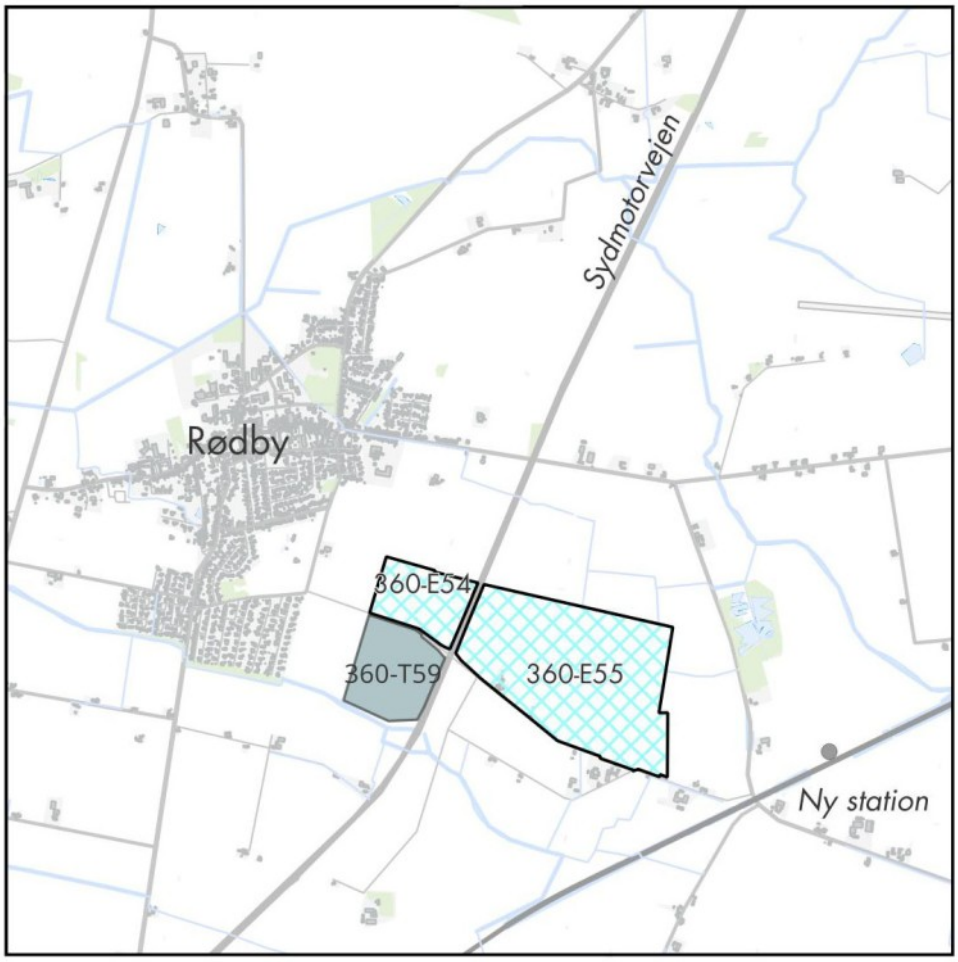
Ved Næsby udtages en del af kommuneplanramme 381-E4.1, da er en del af et have- og markareal der ikke tænkes anvendt til erhvervsformål, jf. ***kort 3.1.1*** og ***kort 3.1.11***.



Kort 3.1.11 Del af kommuneplanramme 381-E4.1 der udtages ved Næsby

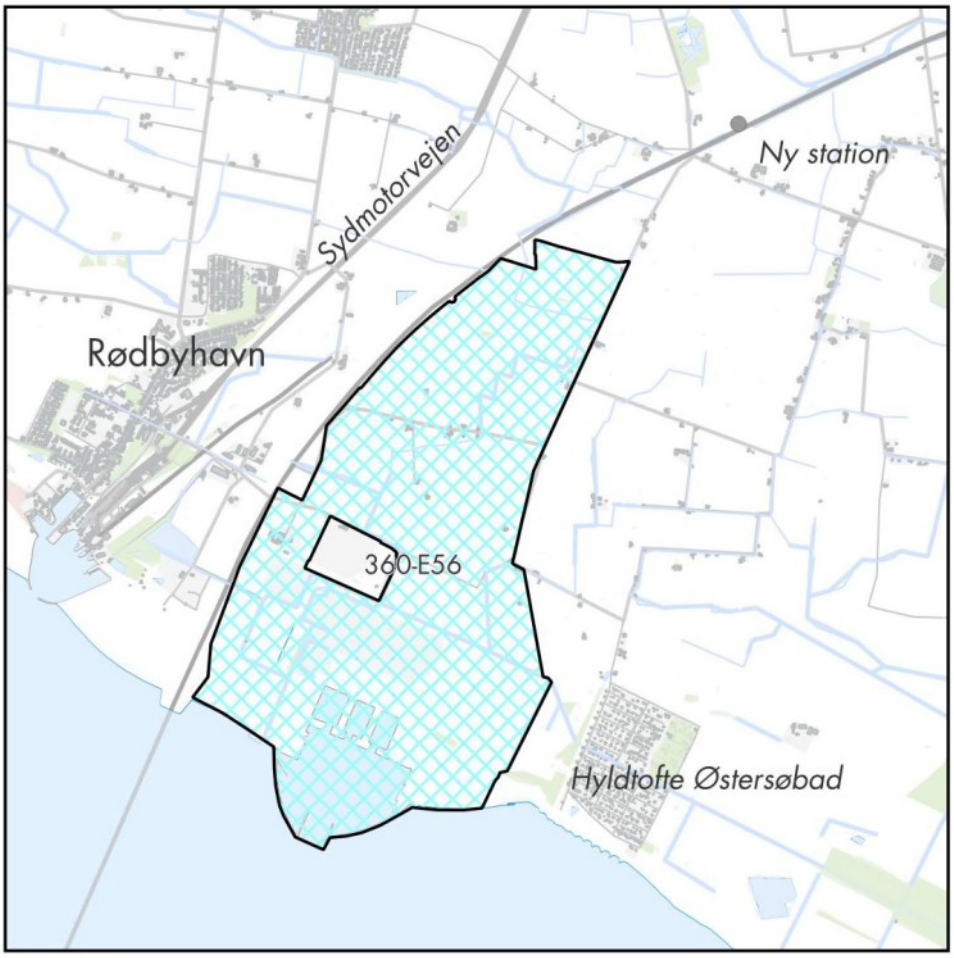
Nyudlæg af rammer

Ved Rødby udlægges der tre nye kommuneplanrammer. To nye erhvervsrammer 360-E54 Erhvervsområde Afkørsel 50 vest og 360-E55 Erhvervsområde Afkørsel 50 øst, samt en teknisk ramme 360-T59 Rasteplads ved Afkørsel 50 i Rødby, jf. ***kort 3.1.1*** og kort ***3.1.12***.



Kort 3.1.12 Kommuneplanramme 360-E54, 360-E55 og 360-T59 ved Rødby

Ved Rødbyhavn udlægges der en ny kommuneplanramme 360-E56 Havneareal ved Rødbyhavn, der omfatter tunnelelementfabrikken med produktionsarealer, og erstatter erhvervsramme 360-E46 og delvist 383-212, og hele den rekreative ramme 360-R40 og delvist ramme 360-R39 og 360-R41. Den nye kommuneplanramme 360-E56 fremgår af ***kort 3.1.1*** og ***kort 3.1.13***.



Kort 3.1.13 Kommuneplanramme 360-E56 Havneareal ved Rødbyhavn

Fakta om opgørelse af behov for erhvervsarealer

Kommunen kan udlægge nye arealer til byzone herunder erhvervsarealer der dækker et behov for 12 år jf. planlovens § 11a, stk. 7 (retsinformation.dk).

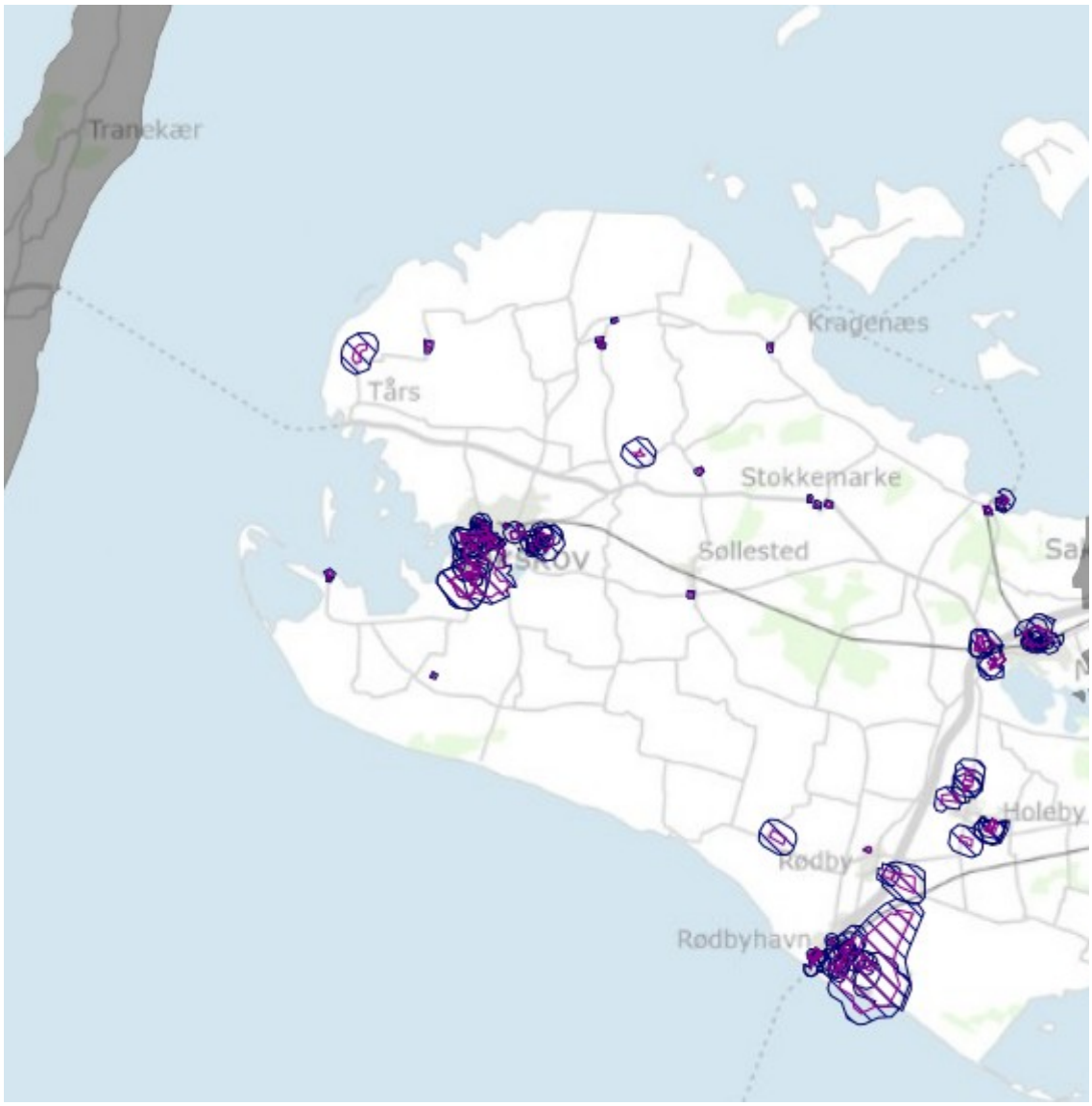
Behovet for nye arealer til byzone skal opgøres efter Bekendtgørelse om planlægning af byvækst (retsinformation.dk).

Af bilag 1 til bekendtgørelsen fremgår "Metode til at opgøre det forventede behov for at inddrage nye arealer til byvækst".

Metoden bygger på tre trin:

1. Opgørelse af det samlede forventede arealbehov for de kommende 12 år, med udgangspunkt i data om kommunens udvikling gennem de seneste 5 til 12 år. Opgørelsen kan derudover også baseres på analyser og dokumenterede forventninger om vækstmuligheder i det område, hvor kommunen er beliggende.
2. Opgørelse af de eksisterende byggemuligheder, på eksisterende ubebyggede arealer – her ubebyggede erhvervsarealer.
3. Vurdering af behov for at udlægge nye arealer. Hvis det forventede behov er større end de eksisterende byggemuligheder, er der mulighed for at udlægge nye arealer.

3.2 Produktionserhverv og Risikovirksomheder



Kort 3.2.1 Konsekvenszoner omkring erhvervsarealer til produktionsvirksomheder og omkring eksisterende produktionsvirksomheder

Fakta – Produktionserhverv og risikovirksomheder

Produktionserhverv

”Produktionsvirksomheder” er den samlede betegnelse for virksomheder, der må forventes at have en vis miljømæssig påvirkning i form af f.eks. støj, støv, affaldsproduktion eller spildevand, og som kommunen derfor fører regelmæssigt miljøtilsyn med. Produktionsvirksomheder kan opdeles i følgende kategorier:

- Virksomheder omfattet af godkendelsesbekendtgørelsen og som derfor skal have en miljøgodkendelse. En mindre del af disse vil også være omfattet af bestemmelserne for risikovirksomheder.
- Virksomheder omfattet af særlige branchebekendtgørelser:
  - Maskinværksteder – Maskinværkstedsbekendtgørelsen (retsinformation.dk)
  - Autoværksteder – Autoværkstedsbekendtgørelsen (retsinformation.dk)
  - Mellemstore fyringsanlæg - Bekendtgørelse om miljøkrav for mellemstore fyringsanlæg (retsinformation.dk)
  - Mindre forurenende virksomheder omfattet af brugerbetalingsbekendtgørelsens bilag 1, dog ikke husdyrbrug (retsinformation.dk)

Lolland Kommune fører jævnligt miljøtilsyn med 252 virksomheder (oktober 2024). Disse er fordelt på følgende måde i oktober 2024:

- 63 virksomheder omfattet af godkendelsesbekendtgørelsen. Ingen af disse er også omfattet af risikobekendtgørelsen.
- 6 virksomheder omfattet af maskinværkstedsbekendtgørelsen.
- 70 virksomheder omfattet af autoværkstedsbekendtgørelsen.
- 113 virksomheder omfattet af brugerbetalingsbekendtgørelsens bilag 1.

Af de 63 godkendelsespligtige virksomheder, kan 9 virksomheder betragtes som særligt støjende fritidsanlæg, det vil sige skydebaner (5 stk.), motorsportsbaner (3 stk.) og én lufthavn.

Ud over de virksomheder, som Lolland Kommune fører miljøtilsyn med, er der 3 virksomheder i kommunen som Miljøstyrelsen er myndighed for:

- Alfa Laval Nakskov A/S, Stavangervej 10, 4900 Nakskov, omfattet af godkendelsesbekendtgørelsen.
- Miljøcenter Gerringe, Gerringevej 15, 4970 Rødby, omfattet af godkendelsesbekendtgørelsen.
- Nordic Sugar A/S Nakskov, omfattet af godkendelsesbekendtgørelsen og risikobekendtgørelsen.

Produktionsvirksomheder af national interesse

Mulige:

- Vestas Manufacturing
- FLC Tunnelelementfabrik
- Scandlines (det er dog ikke selve færgefarten der føres tilsyn med)
- Lolland-Falster Airport
- Varmeværkerne (forsyning)
- Nordic Sugar A/S (Sukkerfabrikken)

Risikovirksomheder

Begrænsningerne for planlægning i området omkring en risikovirksomhed er beskrevet i Bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirksomheder (retsinformation.dk).

Risikovirksomheder er virksomheder, hvor farlige stoffer kan forekomme i større mængder. Risikovirksomheder er inddelt i kolonne 2- og kolonne 3-virksomheder.

- Kolonne 3-virksomheder er virksomheder med de største mængder af farlige stoffer. For disse gælder, at kommunens beredskab og miljømyndigheden skal udarbejde en beredskabsplan med en tilhørende sikkerhedszone.
- For kolonne 2-virksomheder gælder, at kommunen skal inddrage hensynet til risikoen for større uheld, hvis der i en kommune- eller lokalplan fastlægges bestemmelser for arealanvendelsen, som omfatter arealer, der ligger nærmere end 500 meter fra en risikovirksomhed (sikkerhedszonen).

Målsætninger

- Der skal tages hensyn til produktionserhvervenes udviklingsmuligheder, når der planlægges for andre formål i nærheden.
- Det skal sikres, at nye risikovirksomheder placeres så langt fra boliger og institutioner som muligt.

Retningslinjer

3.2.1 Inden for erhvervsområder udpeget til produktionserhverv jf. ***kort 3.2.1***, kan der ikke planlægges for eller meddeles tilladelse til aktiviteter, som kan forhindre eller vanskeliggøre erhvervsudbygningen af området.

3.2.2 For at undgå miljøkonflikter og begrænsning af produktionserhvervenes udviklingsmuligheder skal nybyggeri eller anden ændret anvendelse vurderes inden for konsekvenszoner, som angivet på ***kort 3.2.1*** omkring produktionserhvervsområder (Områdekategori C-F).

3.2.3 Indenfor sikkerhedszonen, som angivet på ***kort 3.2.1*** (Der er ingen pt.), kan der ikke foretages planlægning, i form af kommuneplan eller lokalplan, uden at inddrage hensynet til risikoen for større uheld i planlægningen.

Redegørelse

Produktionserhverv og konsekvenszoner

Lolland Kommune ønsker at skabe gode muligheder for at drive produktionserhverv. De erhvervsområder, der kan rumme erhverv i høje miljøklasser er udvalgt som produktionserhvervsområder jf. kort 3.2.1. Det vil sige erhvervsområdetyperne C, D og F

- C: Tung industri (miljøklasse 3-7)
- D: Transporttunge erhvervsområder (miljøklasse 2-6)
- F: Agroindustriområder (miljøklasse 3-7).

Se også redegørelsen for ABCDEF-modellen i 3.1 Erhvervsområder.

For at sikre hensynet til produktionserhvervene er der udlagt konsekvenszoner omkring produktionserhvervsarealer og produktionsvirksomheder for at undgå miljøkonflikter i forhold til støj, støv og anden luftforurening, hvis der f.eks. udlægges nye boliger, offentlige institutioner eller rekreative områder.

Ved lokalplanlægning for miljøfølsom anvendelse inden for konsekvenszonerne skal der laves en konkret vurdering af erhvervsområdets miljøpåvirkning med henblik på at afklare muligheden for placering i konsekvenszonerne.

Revision af konsekvenszoner

I Kommuneplan 2021-2033 var konsekvenszonerne fastsat med afsæt i den konkrete miljøklasse for hvert enkelt rammeområde for erhverv, og i overensstemmelse med de anbefalede afstandskrav i "Håndbog for Miljø og Planlægning" (PDF).

Det gav nogle uforholdsmæssigt store konsekvenszoner, særligt i Nakskov, Maribo, Rødbyhavn og Bandholm, inden i de eksisterende byer. Konsekvenszonerne skal dels sikre eksisterende produktionsvirksomheder, men også forhindre ny uhensigtsmæssig planlægning, så der ikke placeres ny miljøfølsom anvendelse uden om produktionserhvervsområderne.

Konsekvenszonerne er derfor blevet revideret i henhold til retningslinjer beskrevet i "Vejledning om produktionsvirksomheder i kommune- og lokalplanlægningen (2017)" (PDF). I Nakskov, Maribo, Rødbyhavn og Bandholm har der været kigget på de konkrete produktionsvirksomheder. For de øvrige konsekvenszoner er der taget udgangspunkt i områdekategorierne for de enkelte erhvervsrammer og de tilhørende miljøklasser jf. redegørelsen for ABCDEF-modellen i 3.1 Erhvervsområder.

I Nakskov, Maribo, Rødbyhavn og Bandholm er der kigget på hver enkelt af de 93 produktionsvirksomheder, hvorefter der er vurderet i forhold til relevante miljøklasser. Dette er gjort ud fra at se på hvilken virksomhedskategori og hovedaktivitet de hører under. Virksomhedskategori og hovedaktivitet er holdt op mod virksomhedstilsyn på den enkelte virksomhed, herunder om virksomheden har modtaget påbud mm., for at se om der er særlige miljøforhold man skulle være opmærksom på inden fastsættelse af miljøklasse.

Nye virksomheder skal overholde div. miljøkrav til boliger, institutioner og anden miljøfølsom anvendelse, og ind mod den eksisterende byrand er konsekvenszonen for nye virksomheder derfor 0 m. Byranden udgøres af grænsen til første ramme til Boligområde, Blandet bolig og erhverv, Centerområde, Rekreativt område, Sommerhusområde og Område til offentligt formål.

Det har givet tre forskellige kategorier af udpegningsgrundlag for konsekvenszonerne:

- Konsekvenszoner omkring produktionsvirksomheder i Nakskov, Maribo, Rødbyhavn og Bandholm – Konsekvenszonerne er fastsat ud fra en konkret vurdering, ud fra virksomhedskategori og hovedaktivitet mv.
- Konsekvenszone for erhvervsrammer UDEN produktionserhverv og erhvervsområder i Nakskov, Maribo, Rødbyhavn og Bandholm – Her er konsekvenszonerne fastsat med afsæt i den konkrete miljøklasse for hvert enkelt rammeområde for erhverv, og i overensstemmelse med de anbefalede afstandskrav i "Håndbog for Miljø og Planlægning".

  Ind mod bykanten er afstanden fastsat til 0 m. Ved at bruge bykanten sikres det, at der ikke kommer "huller" i byen, så selvom der er et erhvervsområde eller teknisk anlæg bag ved bykanten så kommer der ikke et "hul" hvor der er konsekvenszone.
- Konsekvenszone for erhvervsrammer MED produktionserhverv , uden for Nakskov, Maribo, Rødbyhavn og Bandholm - Her er konsekvenszonerne fastsat med afsæt i den konkrete miljøklasse for hvert enkelt rammeområde for erhverv, og i overensstemmelse med de anbefalede afstandskrav i "Håndbog for Miljø og Planlægning".

  Her er der tale om erhvervsområder, uden for Nakskov, Maribo, Rødbyhavn og Bandholm, hvor der er registreret produktionserhverv i, men hvor der ikke er foretaget en konkret vurdering af hvor stor konsekvenszonen bør være.

  Målet er, at denne kategori til fastsættelse af konsekvenszoner ophæves i den kommende planperiode, så der kun er konsekvenszoner omkring eksisterende produktionsvirksomheder, og konsekvenszoner omkring erhvervsrammerne uden for byranden.

Risikovirksomheder

Store oplag af brand- og eksplosionsfarlige stoffer, giftige stoffer og miljøfarlige stoffer udgør en særlig risiko, hvis der sker et uheld. Virksomheder med sådanne oplag er derfor omfattet af særlige regler og karakteriseres som risikovirksomheder, også benævnt sevesovirksomheder, kolonne 2- og 3-virksomheder.

Omkring risikovirksomheder må der ikke planlægges for ny arealanvendelse, f.eks. i form af udlæg af nye områder til boliger, redningsstationer, institutioner (ældre- og børneinstitutioner) og lign.

Ved en eventuel planlægning indenfor sikkerhedszonen skal det vurderes om personer indenfor sikkerhedszonen er væsentligt selvhjulpne ved en eventuel evakueringssituation. Således vil der f.eks. kunne planlægges for et hotel, men f.eks. ikke for et ældrecenter.

I Lolland Kommune er der i dag ingen risikovirksomheder, og dermed ingen sikkerhedszone. Retningslinjen opretholdes dog i tilfælde af, at der i planperioden kommer risikovirksomheder til.

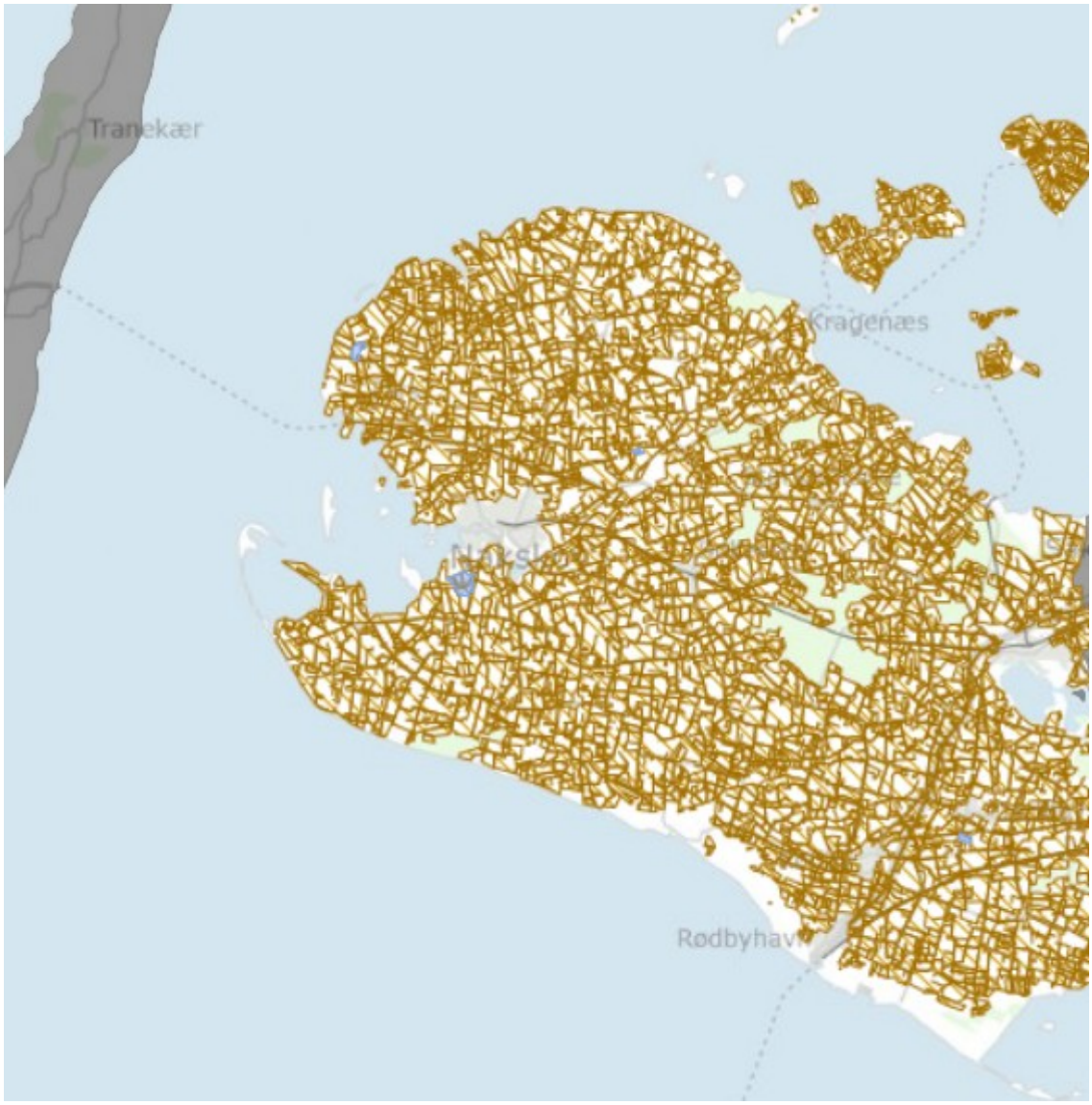
Risikovirksomheder er omfattet af et særligt regelsæt jf. risikobekendtgørelsen (retsinformation.dk). Risikovirksomheder skal bl.a. udarbejde sikkerhedsdokumenter som skal godkendes af risikomyndighederne, der kan variere alt efter risikoen. I udgangspunktet er det: Arbejdstilsynet, Beredskabet (Lolland-Falster Brandvæsen eller beredskabsstyrelsen), Politiet, Planmyndigheden (kommunen) og Miljømyndigheden (kommunen eller Miljøstyrelsen.

Oplysninger om risikovirksomheder for borgere, virksomheder og myndigheder er samlet i Risikohåndbogen (risikohaandbogen.dk).

Oplysninger om risikovirksomhederne kan findes hos:

- Miljøstyrelsen og hos, (mst.dk)
- Digitale Milljøadministration, DMA (dma.mst.dk)

3.3 Jordbrugserhverv



Kort 3.3.1 Særligt værdifulde landbrugsområder og agroindustriområder

Underkapitlet omfatter mål, retningslinjer og redegørelse for de jordbrugsmæssige interesser i kommunen, herunder særligt værdifulde landbrugsområder og store husdyrbrug.

Fakta - Særligt værdifulde landbrugsområder og store husdyrbrug

Særligt værdifulde landbrugsområder er områder, der som udgangspunkt skal anvendes til jordbrugsdrift, da de har en høj dyrkningsværdi.

Store husdyrbrug sidestilles i Lolland kommune med IE-husdyrbrug, der omfatter husdyrbrug der har godkendelse til mere end:

- 2.000 stipladser til slagtesvin eller
- 750 stipladser til søer eller
- 40.000 stipladser til fjerkræ

I Lolland Kommune er der 23 IE-husdyrbrug (2024).

Målsætninger

- Agroindustriområder skal placeres, så de understøtter jordbrugserhvervet.
- Lolland Kommune skal fortsat være et godt sted at drive jordbrug.
- Jordbrugets udviklingsmuligheder skal i videst muligt omfang sikres, særligt inden for udpegningen af de værdifulde landbrugsjorde, så at det fortsat er muligt at producere en bred vifte af afgrøder til fødevarer, energi og industrien.
- Det skal være muligt at etablere dyrehold i hele kommunen, under hensyn til natur, miljø og kulturarv samt naboer. Kommunen vil dog arbejde for, at store husdyrbrug i videst muligt omfang placeres i agroindustriområder i tilknytning til det det overordnede vejnet, hvor der kan opnås den bedste investeringssikkerhed.

Retningslinjer

3.3.1 Særligt værdifulde landbrugsområder er udpeget og vist på ***kort 3.3.1***.

3.3.2 Særligt værdifulde landbrugsområder er primært forbeholdt jordbrugserhvervene. Det er dog også her anlæg, der nødvendigvis må placeres i det åbne land, fortrinsvis skal søges placeret.

3.3.3 Når der inddrages særligt værdifulde landbrugsområder til andet formål end jordbrugsmæssig anvendelse skal:

- arealforbruget begrænses mest muligt,
- eventuelle alternative placeringsmuligheder undersøges med henblik på at opnå, den for jordbruget, mindst belastende løsning,
- velarronderede ejendomme, ejendomme med gode bygninger, væksthuse, ejendomme med frugtplantager, skove mv. samt læbælter omkring frugtplantager skal så vidt muligt bevares,
- nødvendige indgreb skal ske under størst mulig hensyntagen til de berørte landbrugsejendommes struktur- og arronderingsforhold, og de foretagne bygnings- og kulturtekniske investeringer.

3.3.4 Store husdyrbrug kan placeres i agroindustriområder ved Nakskov og Holeby med tilknytning til det overordnede vejnet jf. ***kort 3.3.1***.

3.3.5 I agroindustriområderne kan der etableres jordbrugsrelaterede virksomheder, se ***kort 3.3.1***.

3.3.6 Der kan udlægges agroindustriområder uden tilknytning til byerne, hvis de placeres i tilknytning til et eksisterende jordbrug, og understøtter jordbruget lokalt. Ved lokalplanlægning af områderne skal det overvejes, om der kan placeres andre mindre fødevarevirksomheder, oplevelsescentre og anden virksomhed, der understøtter oplevelsesøkonomien.

Redegørelse

Jordbrug og fødevareerhverv

Landbruget er et dominerende erhverv i kommunen og er kendetegnet ved store moderne veldrevne gårde. Landbruget understøtter og understøttes af en lang række virksomheder, hvor Nordic Sugar A/S i Nakskov (sukkerfabrik) og DLF Beet Seed ApS i Holeby er nogle af de største.

Desuden oplever kommunen, at flere og flere nichefødevareproducenter etablerer sig i kommunen. Det er vurderingen at denne udvikling indenfor kvalitetsfødevarer har en betydning for Lollands image i forhold til turisme, bosætning og erhvervsudvikling. Dette giver en speciel mulighed for at etablere nye samarbejdsformer mellem det offentlige, landbruget og øvrige erhverv.

Herudover rummer fremtiden for jordbrugserhvervet nye vækstmuligheder inden for en bred vifte af afgrøder af høj værdi og for et multifunktionelt landbrug, der ikke alene leverer fødevarer, men også energi og specialprodukter til industrien, som f.eks. naturlige farve- og duftstoffer, planteolier, naturlægemidler og plantefibre. Sidstnævnte fører direkte over i et andet udviklingspotentiale for erhvervslivet i kommunen, nemlig plast-, fiber- og kompositområdet.

De jordbrugsmæssige interesser generelt

Kommunen har ansvar for at sikre arealer til jordbrugsmæssig anvendelse, dvs. planteavl og husdyrproduktion i landbruget, samt skovbrug og gartneri. Samtidig skal kommunen varetage landskabs-, natur- og miljøinteresserne i det åbne land. Interesserne skal afvejes mod hinanden, og begge interesser skal varetages, når der f.eks. behandles sager om husdyrgodkendelser, bolig- og erhvervsbyggeri, byggeri og anlæg til turisme, friluftsliv m.m. samt tekniske anlæg i det åbne land.

I Lolland Kommune skal der kunne drives alt fra små, specialiserede økologiske landbrug til store højteknologiske landbrug, der kan understøtte vækst og udvikling i hele kommunen. Det fælles udgangspunkt for landbruget i kommunen skal være, at der produceres produkter af høj kvalitet.

Særligt værdifulde landbrugsområder

Det åbne land er som udgangspunkt forbeholdt jordbrugsmæssig anvendelse. Dette gør sig særligt gældende inden for de særligt værdifulde landbrugsområder, hvor hensynet til jordbruget som udgangspunkt har højeste prioritet.

Selvom jordbruget har højeste prioritet, skal der ved godkendelser og tilladelser til jordbrug, tages hensyn til de øvrige udpegninger i kommuneplanen, herunder natur, miljø, landskab og kulturmiljø mv., samt hensyn til naboer, ligesom der kan være lovmæssige begrænsninger i jordbrugets udøvelse. Det gælder bl.a. for naturbeskyttelseslovens beskyttede naturtyper (§ 3) og beskyttelseslinjer samt for miljøvurderingslovens VVM-bestemmelser (Vurdering af Virkninger på Miljøet).

Planloven sikrer, at byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for jordbruget, kan opføres uden tilladelse, når det er i direkte tilknytning til de eksisterende bygninger på en ejendom. Bygninger til gartnerier på landbrugsejendomme er også omfattet.

Der kan dog opstå særlige tekniske eller miljømæssige forhold, som gør det nødvendigt at opføre fritliggende driftsbygninger. Det gælder f.eks. hvis en gård i en landsby skal udvide produktionen. Så kan det blive nødvendigt at flytte nye

driftsbygninger mindst 300 meter væk fra landsbyen.

Når der skal opføres en fritliggende driftsbygning, kan der stilles vilkår om placering og udformning, hvis det skønnes nødvendigt af hensyn til landskab, natur eller miljø. Landmanden har dog krav på en tilladelse på det sted på ejendommen, hvor byggeriet vil påvirke landskab, natur og miljø mindst muligt.

Udpegningen af et areal som særligt værdifuldt landbrugsområde betyder, at det skal undersøges om det er muligt at planlægge uden for udpegningen. Hvis der planlægges inden for særligt værdifulde landbrugsområder bør der lægges særlig vægt på de jordbrugsmæssige interesser, f.eks. arrondering. I Lolland Kommune er der meget

Arealer, der ligger op til byer og landsbyer, kan f.eks. inddrages til bolig og erhvervsformål mv., jf. kommuneplanens rammer og gennem fremtidige kommuneplantillæg, ligesom der kan planlægges for større tekniske anlæg som f.eks. vindmøller og solceller.

Hertil kommer, at en del af de særligt værdifulde landbrugsområder er udlagt til f.eks. potentielle vådområder, skovrejsning mv. Desuden giver planlovens landzonebestemmelser mulighed for at tillade en del byggeri i de små landsbyer og i nogle tilfælde også i det åbne land.

Agroindustriområder

Der er udlagt større agroindustriområder syd for Nakskov og Holeby, jf. ***kort 3.3.1***, mens der er udlagt et mindre agroindustriområde ved Frederiksdal, jf. ***kort 3.3.1***.

Lolland Kommune har udlagt agroindustriområder i landzonen, der skal understøtte jordbrugserhvervet:

- De store agroindustriområder er primært tiltænkt større virksomheder som jordløse husdyrbrug mv., mens de mindre agroindustriområder skal understøtte forædlingen af lokalt producerede fødevarer og produkter i tilknytning til eksisterende jordbrug.
- De mindre agroindustriområder skal desuden fungere som mindre erhvervsklynger for forskellige nichevirksomheder i landzonen, der ofte vil have tilknytning til oplevelsesøkonomien.

Husdyrbrug

Ved behandling af ansøgninger efter lov om miljøgodkendelse af husdyrbrug gælder det, at der altid skal foretages en konkret, individuel vurdering af virkningen på natur, miljø, landskab og kulturmiljø.

Da en husdyrproduktion altid vil påvirke natur, miljø, landskab og kulturmiljø betyder det, at når det vurderes hvordan en husdyrproduktion påvirker landskabet, kigges der på om påvirkningen er mindre betydende eller om det vil være en væsentlig forringelse for det landskab, hvor husdyrbruget ønskes placeret.

En husdyrproduktion kan få miljøgodkendelse til at blive etableret, udvidet eller ændret, hvis den ikke påvirker natur, miljø, landskab og kulturmiljøet væsentligt.

Store husdyrbrug

Store husdyrbrug har et stort transportbehov ift. foderstoffer, dyr, affald mv., og desuden har de behov for store bygninger samt god adgang til drikkevand. Etableringen af store husdyrbrug kræver store investeringer, og det bør derfor nøje overvejes, hvor man placerer store husdyrbrug.

De bør etableres i tilknytning til det overordnede vejnet, i robuste landskaber, der kan bære store byggerier, og i områder, hvor der er god adgang til drikkevand. Desuden bør store husdyrbrug etableres i tilknytning til eller i sammenhæng med fælles biogasanlæg. Ved placeringen af store husdyrbrug skal der desuden tages hensyn til natur, miljø, naboer og den fremtidige byudvikling, så husdyrbruget ikke fremadrettet mødes med nye miljøkrav.

I Lolland Kommune kan de store husdyrbrug blandt andet placeres i agroindustriområder i tilknytning til det overordnede vejnet.

Der er dog ikke særskilte krav til placeringen af store husdyrbrug, da de ligesom andre husdyrbrug reguleres efter husdyrbrugloven (retsinformation.dk).

Ønsker man at udvide et eksisterende eller etablere et nyt, stort husdyrbrug, kan man på et tidligt tidspunkt drøfte projektet med Lolland Kommune. Derved kan det afklares, om der er særlige forhold der gør sig gældende i forhold til placering, eller om det vil være hensigtsmæssigt at placere det store husdyrbrug et andet sted.

Jordbrugsanalysen

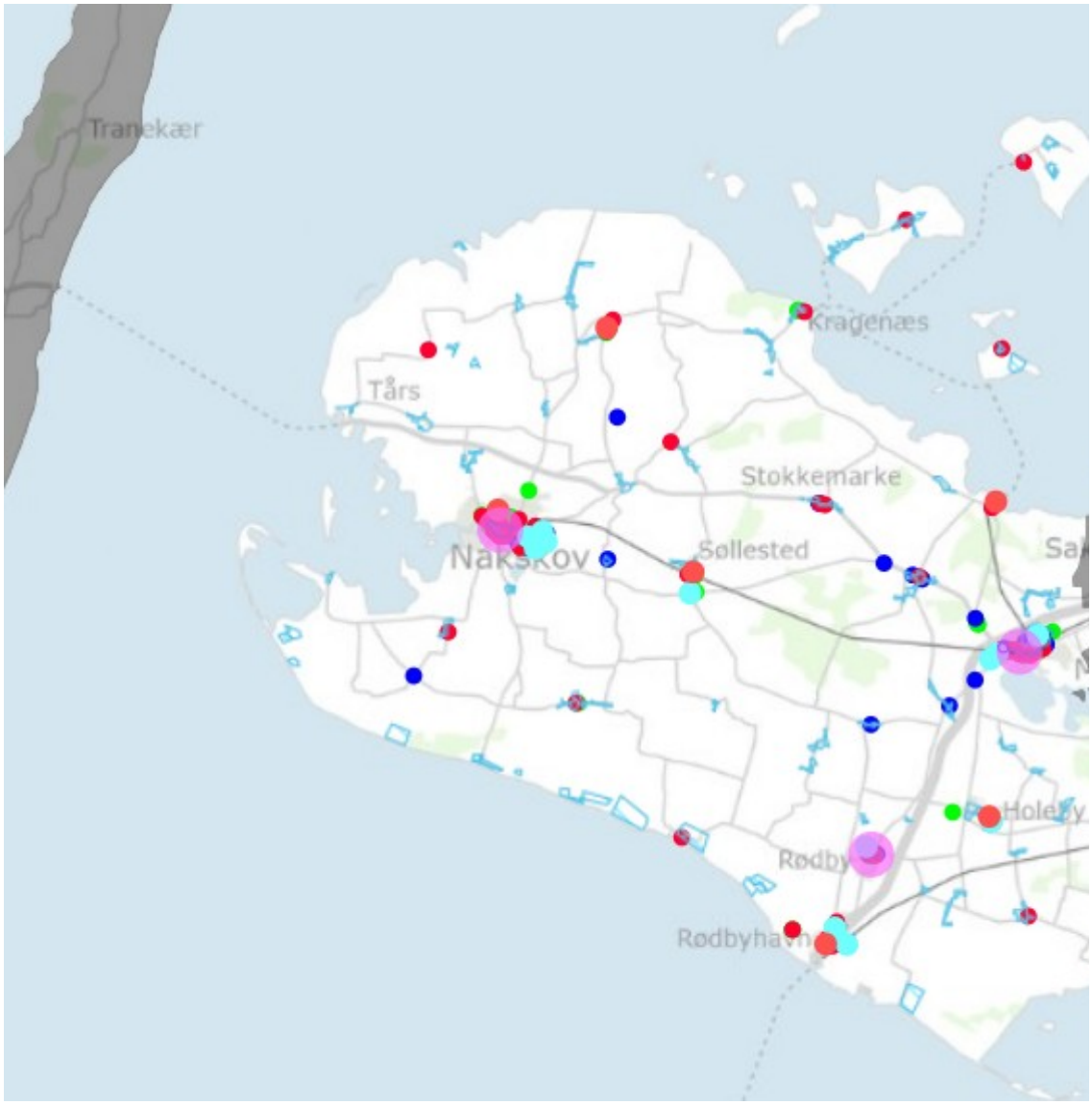
Jordbrugsanalysen giver et overblik over jordbrugets betydning for kommunen og et overblik over landbrugsstrukturen og anvendelsen af de eksisterende landbrugsarealer i kommunen, herunder hvilke plan- og beskyttelsesforhold, der findes for områderne (Jordbrugsanalysen 2016).

Jordbrugsanalysen fra 2016 viser, at landbruget spiller en stor rolle i Lolland Kommune, både direkte og indirekte. Der er en større andel af beskæftigede ved jordbruget i Lolland Kommune end i resten af Region Sjælland, og samlet set udgør fødevareerhvervet 27 % af den samlede private beskæftigelse i kommunen, hvilket er den højeste andel i Region Sjælland.

På grund af de gode, naturgivne forhold i form af godt klima og en velegnet jordbund, er der forholdsvis mere opdyrket areal i Lolland Kommune end i det øvrige Danmark. Den gennemsnitlige bedriftsstørrelse er næsten dobbelt så stor som i landet som helhed, og der er forholdsvis få husdyrbedrifter og mange specialiserede planteavlsbrug.

I strukturomlægningen, mod de store brug, gik landbruget på Lolland over til at være næsten ren planteavl. Antallet af husdyr i Region Sjælland er fortsat generelt faldende, og det må forventes også at gøre sig gældende i Lolland Kommune.

4. Detailhandel



Kort 4.1 Detailhandelstruktur og eksisterende butikker

Kapitlet omfatter mål, retningslinjer og redegørelse for detailhandelsstrukturen i kommunen. Detailhandelsstrukturen omfatter bymidter, aflastningsområder og lokalcentre i byerne samt mulighederne for etablering af dagligvarebutikker i landsbyerne, i sommerhusområderne og på øerne.

Fakta – Planlovens krav og definitioner

Planlovens krav

Kommunen skal afgrænse de enkelte områder, hvor der kan placeres butikker. Dette gælder bymidter, bydelscentre, lokalcentre, aflastningsområder og områder til særlige pladskrævende varegrupper.

For hvert område skal der fastsættes rammer for udviklingen, der fastslår, hvor stort et butiksareal, der samlet må være i de enkelte områder, og den maksimale butiksstørrelse for de enkelte butikker.

Loven indeholder bestemmelser om maksimale butiksstørrelser for dagligvarebutikker. Dagligvarebutikker i bymidter og bydelscentre må ikke være større end 5.000 m². For enkeltstående dagligvarebutikker og dagligvarebutikker i lokalcentre er den maksimale butiksstørrelse 1.200 m², for aflastningsområder er butikstørrelsen for en enkeltstående dagligvarebutik 3.900 m².

Der er ingen maksimal butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker, dog skal størrelsen for enkeltstående udvalgsvarebutikker i lokalcentre og uden for de udpegede områder, til butikker, tilpasses efterspørgslen i lokalområdet.

Kommunen kan inden for disse rammer fastsætte butiksstørrelser.

De maksimale butiksstørrelser, som fastsat i kommuneplanens retningslinjer og rammer, er fastsat efter planloven.

Kommunen fastsætter selv den maksimale butiksstørrelse på butikker, hvis disse forhandler særligt pladskrævende varegrupper.

Definition på butikstyper

En butik er et sted, hvorfra der sælges og udleveres varer direkte til privatkunder.

Reglerne om detailhandel gælder ikke for internethandel og postordrevirksomhed samt for butikker der sælger serviceydelser som f.eks. frisører, restauranter, banker og klinikker, samt liberale erhverv som f.eks. advokater og ejendomsmæglere.

Engrosvirksomhed er kun detailhandel, hvis virksomheden har et betydeligt salg til private.

Dagligvarebutikker sælger varer, der forbruges samtidig med at de bruges (dvs. kortvarige forbrugsgoder) f.eks. supermarkeder, frugt- og grøntforretninger, bagere, blomsterhandlere, døgnkiosker, butikker med salg af artikler til personlig pleje og diverse husholdningsartikler, samt servicestationer med kiosksalg.

Udvalgsvarebutikker sælger varer, der bliver ved med at eksistere samtidig med brugen, og som først går til grunde efter nedslidning over en længere periode (dvs. langvarige forbrugsgoder). Det er primært varer som bøger, elartikler, tøj/sko, hårde hvidevarer, køkkenelementer, radio/tv, kopper/tallerkner, sportsudstyr, legetøj, cykler, ure, smykker osv.

Butikker til særlig pladskrævende varegruppper er butikker der kun forhandler særlig pladskrævende varer eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold, som f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, samt ammunition og eksplosiver. Listen er ikke udtømmende.

En butik af denne type forhandler kun denne særlige varegruppe. Dvs. hvis den har mere end et ubetydeligt salg af andre varegrupper, er den at opfatte som en almindelig udvalgsvarebutik.

Byggemarkeder kan placeres i områder til pladskrævende butikker uanset størrelsen af det areal, hvor byggemarkedet har varer, der er udvalgsvare.

For bymidteområder, bydelscentre, aflastningsområder og lokalcentre betragtes butikker, til særlig pladskrævende varegrupper, som almindelige udvalgsvarebutikker, og skal så indgå i den samlede ramme til butikker i den pågældende by.

Politik for detailhandel

Detailhandlen er med til at skabe og fastholde liv i byerne. I dag er detailhandel mere end basale indkøb – det er en kombination af shopping, oplevelser og fornøjelser for hele familien, samt mulighed for at møde andre mennesker og vælge mellem forskellige butikker og spisesteder. Samtidig stiger nethandlen og skaber udfordringer for den traditionelle detailhandel og for oplevelsen af bylivet.

For at gøre det attraktivt at bo i Lolland Kommune, er det vigtigt at styrke og fastholde detailhandlen. Butikkerne bør samles i bymidterne og integreres med caféer og kulturelle tilbud, for at sikre en levende og attraktiv by. I Nakskov og Maribo ønsker kommunen at fastholde og koncentrere butikkerne i de velfungerende dele af handelsstrøgene. Den fortsatte detailhandelsudvikling i hovedbyerne Nakskov og Maribo skal desuden støttes inden for de historiske bykerner, tæt ved andre af byernes servicetilbud, banegårde og busstationer. Dette for at byerne kan fastholde deres positioner som attraktive handelsbyer i den sydlige del af Region Sjælland. Nye boliger indgår også som et væsentligt element i denne udvikling, for at styrke aktiviteten i bymidterne.

Med udviklings- og investeringsinitiativ "Nakskov 2030" og en række nye initiativer i- og omkring bymidten i Maribo, er kommunen med til at facilitere og skabe rammerne. Dette skal styrke udviklingen af dynamiske bymiljøer, der kan tilpasse sig befolkningens behov og understøtte kultur-, handels- og erhvervslivet i de to bymidter.

Lolland Kommune er opmærksom på, at Maribo står i en svær situation omkring detailhandel, og der er behov for en indsats, der sikrer en entydig strategisk retning for udviklingen af byens detailhandel og servicetilbud i øvrigt. Kommunen arbejder på at udvide bymidten i Maribo ved det tidligere bryghus, for at skabe et dynamisk handelsmiljø, der både fastholder det eksisterende butiksliv og tiltrækker nye forretningskoncepter. Denne indsats er en del af en langsigtet strategi for at sikre en levende bymidte, hvor handel, boliger og rekreative områder kan trives side om side. Som et supplement til bymidten planlægges der desuden et aflastningsområde ved Nørresø, hvor større butikker, der ikke kan placeres i bymidten, kan etableres. Dette område vil ikke kun styrke det samlede handelsudbud, men også tiltrække butikker, der endnu ikke findes i Maribo, og forbedre indkøbsmulighederne for både lokale og besøgende.

Landdistrikterne skal støttes ved, at der fortsat skal være mulighed for etablering af mindre butikker i afgrænsede landsbyer og sommerhusområder.

Målsætninger

- En god og varieret detailhandel i kommunen skal sikres og styrkes.
- Detailhandlen skal tilpasses og understøtte hovedbyerne Nakskov og Maribo.
- Nye butikker skal primært placeres i centrum af hovedbyerne Nakskov og Maribo og sikre attraktive og konkurrencedygtige bymidter.
- Dagligvarebutikker i oplandslandsbyer, og turisme- og erhvervscentre skal så vidt muligt bevares. Særligt i boliglandsbyer, bosætningslandsbyer og turismelandsbyer for at understøtte den strategiske landsbyplanlægning samt i sommerhusområder.
- Betingelserne for detailhandlen, udbud og udvalg skal styrkes på en sådan måde, at forbrugerne tilgodeses uafhængigt af om de har egen bil eller benytter sig af den kollektive trafik, cykler eller går.

Retningslinjer

4.1 Centerstrukturen i Lolland Kommune fastlægges som vist på ***kort 4.1*** med afgrænsning af bymidterne i Nakskov, Maribo og Rødby, aflastningsområde i Maribo, lokalcentrene i Nakskov, Bandholm, Holeby, Horslunde, Rødbyhavn og Søllested der er udpeget på ***kort 4.1***.

4.2 Alle nye dagligvare- og udvalgsvarebutikker skal placeres inden for de afgrænsede bymidter, aflastningsområder og lokalcentrene, som er vist på ***kort 4.1***.

4.3 Der kan planlægges for enkeltstående butikker til lokal forsyning uden for centerstrukturen, jf. ***retningslinje 4.1***, særligt i afgrænsede boliglandsbyer, bosætningslandsbyer og turismelandsbyer samt i sommerhusområder, som vist på ***kort 4.1***.

4.4 Der er udpeget områder, hvor der kun kan placeres butikker til særligt pladskrævende varegrupper, som vist på ***kort 4.1***.

4.5 Det samlede areal til butikker i de enkelte bymidter, aflastningsområder og lokalcentre må ikke overstige de fastsatte rammer som fremgår af ***tabel 4.1***.

4.6 Der fastsættes begrænsninger på butiksstørrelser, som beskrevet i ***tabel 4.2***.

4.7 I erhvervsområder, kan der i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler etableres mindre butikker med et maksimalt butiksareal på 250 m² til salg af egne produkter.

4.8 Ved tankstationer, togstationer, havne, lufthavne, stadioner, fritliggende turistattraktioner, feriehoteller og lign. kan der etableres mindre butikker med et maksimalt butiksareal på 250 m² til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion.

4.9 Der kan efter konkret vurdering etableres dagligvare- og udvalgsvarebutikker i eksisterende landbrugsbygninger, som ikke længere er nødvendige for landbrugsdriften, hvis bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år. Butikken skal kunne etableres inden for bestående bygningsmasse og må ikke overstige 250 m².

4.10 I forbindelse med lokalplanlægning i byer med bymidter skal lokalplanerne sikre, at bymidterne styrkes ved at fastholde og koncentrere butikkerne i de velfungerende handelsstrøg.

4.11 Der skal i den kommende planperiode udarbejdes strategiske bymidteplaner for Nakskov og Maribo.

Redegørelse

Detailhandelsstrukturen

Detailhandelsstrukturen i Lolland Kommune som vist på ***kort 4.1***. fastholdes fra Kommuneplan 2021-2033, dog udlægges der et aflastningsområde ved Nørresø i Maribo og bymidten i Maribo udvides med området Bryghusgrunden ved Vesterbrogade.

Detailhandelsstrukturen følger kommuneplanens overordnede bymønster, som beskrevet i 1.1 Bymønster og udvikling og vist på ***kort 1.1.1***:

- Hovedbyerne Nakskov og Maribo med bymidter, aflastningsområder og lokalcentre.
- Rødby, som centralt placeret oplandslandsby i udviklingsområdet Holeby-Rødby-Rødbyhavn med bymidte (se Hovedstrukturen for beskrivelse af udviklingsområdet).
- Oplandslandsbyer, turisme- og erhvervscentre med lokalcentre til butiksformål.
- Landsbyer og sommerhusområder med mulighed for mindre butikker.
- Erhvervsområder med mulighed for butikker til pladskrævende varegrupper.

Med kommuneplanens udlæg af bymidter, aflastningsområder og lokalcentre sikres det, at der kan ske en løbende tilpasning af butiksstrukturen. Der er dermed mulighed for at etablere de nyeste koncepter inden for dagligvareområdet, herunder mulighed for at etablere større butikker med parkeringsmuligheder, direkte i tilknytning til butikkerne.

For at fastholde detailhandelen centralt i byerne kan der i Nakskov, Maribo og Rødby ikke etableres nye butikker udenfor de afgrænsede områder (bymidter, aflastningsområder, lokalcentre). I lokalplanlægningen kan der fastlægges en nærmere afgrænsning af, hvor der kan etableres butikker. Særligt skal der i Maribo udarbejdes en samlet strategi for detailhandelsudviklingen, som skal sikre den mest hensigtsmæssige udvikling af nye butikker m.m.

I oplandslandsbyerne Horslunde og Søllested, i erhvervscentret Holeby samt i turistcentrene Rødbyhavn og Bandholm fastholdes de nuværende lokalcentre, så der er mulighed for en begrænset udvidelse af dagligvare- og udvalgsvarebutikker.

Endelig skal der være mulighed for at støtte landdistrikterne ved at skabe mulighed for etablering af mindre butikker i landsbyerne og i sommerhusområderne.

Nye butikker til særligt pladskrævende varegrupper bør etableres, hvor de styrker de eksisterende udbud bedst. Den bedste placering er således i Nakskov og Maribo, men der gives fortsat mulighed for, at de også kan placeres i Holeby, Rødby, Rødbyhavn og Søllested, hvor der er områder med god synlighed og god tilgængelighed for tung trafik.

Eksisterende butikker kan fortsætte, mens udvidelser af eksisterende butikker skal ske i overensstemmelse med retningslinjerne. Tomme butikslokaler kan udnyttes til butiksformål uanset retningslinjerne i indtil 3 år efter butikslokalet blev tomt.

Detailhandlen i Nakskov oplever en blanding af udfordringer og nye muligheder. Byens centrum og havneområder nyder godt af store investeringer gennem initiativet Nakskov 2030, som har til formål at gøre byen mere attraktiv for både borgere og besøgende. Med en investering på 150 millioner kroner er der fokus på at udvikle byen som et samlet oplevelsesområde med historiske og naturskønne træk, hvilket også kan styrke detailhandlen.

Maribo er udfordret af et forsat fald i omsætningen i bymidten. Samtidigt er der interesse fra større butikskoncepter for at etablere sig i Maribos udkant. Maribo står således i en vanskelig situation. Derfor skal der snarest og senest i den kommende planperiode udarbejdes en bymidtestrategi for Maribo.

Analyse af detailhandlen i dag

Lolland Kommune har i 2023 fået udarbejdet en ny detailhandelsanalyse (PDF). Den viser, at den overordnede detailhandelsstruktur på Lolland og Falster er domineret af de to største byer: Nakskov og Nykøbing, som det fremgår af ***illustration 4.1*** "Den overordnede detailhandelsstruktur på Lolland og Falster". Analysen bygger videre på tidligere undersøgelser fra 2018 og belyser de ændringer, der er sket i detailhandlen i de seneste år, herunder effekterne af Covid-19, øget e-handel og strukturelle forskydninger i befolkningen og handlen.

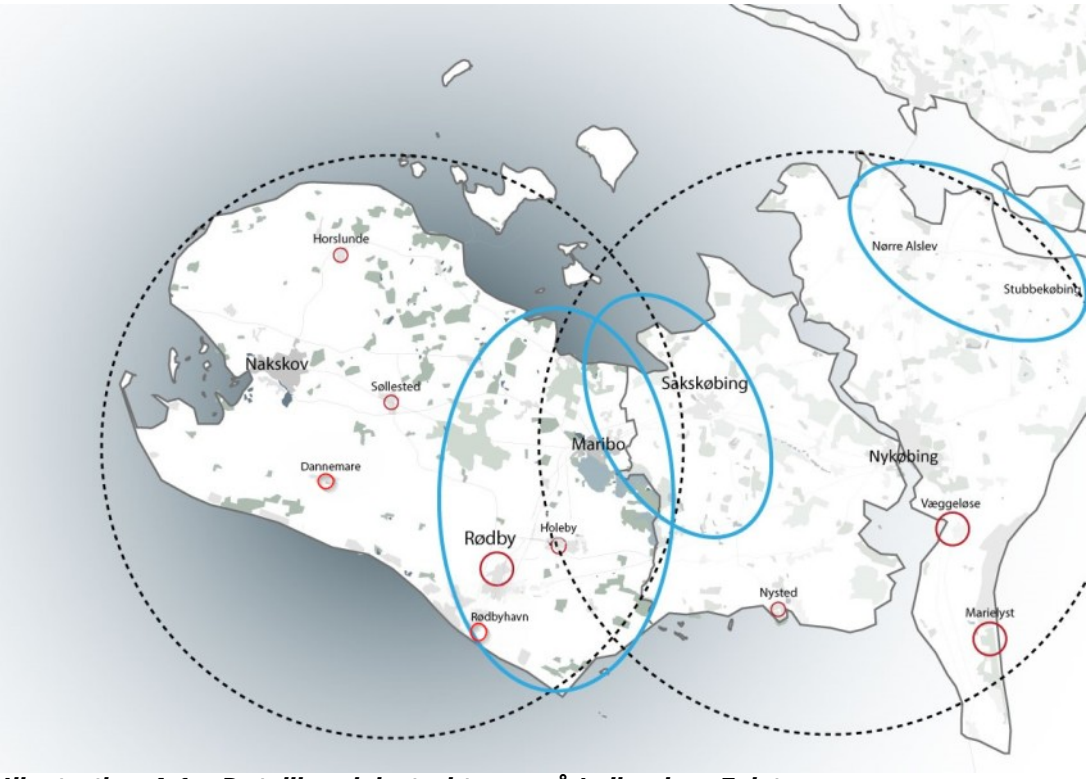


Illustration 4.1 - Detailhandelsstrukturen på Lolland og Falster

Detailhandelsanalysen viser, at Nakskov og Maribo stadig er de to største handelscentre i Lolland Kommune. Nakskov har med sin relativt isolerede placering og større butiksudbud, formået at fastholde en solid handelsposition, selvom befolkningstallet i byen er fald. Dog kan det ses at indbyggertallet er steget i Nakskov 2030's projektområde det seneste år. I 2023 boede der ca. 12.500 indbyggere i Nakskov, detailhandlen er steget inden for flere varekategorier, især dagligvarer og pladskrævende udvalgsvarer.

Detailhandelsanalysen viser, at der i 2023 er ca. 220 butikker i hele kommunen. I november 2023 er det samlede bruttoareal på knapt 84.000 m². De 220 butikker er cirka fordelt med 93 butikker i Nakskov, 74 i Maribo, 25 i Rødby området (Rødby, Rødbyhavn og Holeby) og de resterende 28 butikker er fordelt i resten af kommunen. 60 % af butikkerne ligger i bymidterne. Fordelingen af butikker i kommunen ses på ***kort 4.1***.

I Nakskov er antallet af butikker reduceret fra 97 i 2017 til 76 i 2023. Faldet er primært sket inden for udvalgsvarer, mens antallet af dagligvarebutikkerne har holdt sig stabilt på 27 butikker. Samtidig er der sket en stigning i butikker med særligt pladskrævende varer, fra 15 til 17 butikker. På trods af faldet i antallet af udvalgsbutikker, er omsætningen inden for udvalgsvarer vokset, hvilket indikerer, at de tilbageværende butikker har formået at øge deres salg.

Maribo oplever en markant anderledes udvikling sammenlignet med Nakskov. Detailhandlen i Maribo er fortsat i tilbagegang, hvilket blev dokumenteret allerede i Detailhandelsanalysen fra 2018, og denne tendens er kun blevet

forværret. I Maribo er antallet af butikker faldet fra 75 i 2017 til 64 i 2023, hvilket betyder at 11 butikker er lukket i perioden. De pladskrævende butikker er i samme periode faldet fra 17 til 10 butikker.

På trods af det faldende antal butikker i Maribo er butiksarealet stort set uændret. Nogle nye koncepter og store detailhandelskoncepter, som opererer i gråzonen mellem at være butikker eller showroom, har åbnet i kanten af byen, hvilket har skabt en marginal stigning i arealet til udvalgsvarer.

Tabel 4.1 Omsætning i mio. kr. i 2017-2022

2022-tal	Nakoskov	Maribo	Rødby	Landområderne	Total
Dagligvarer	682	397	190	211	1480
Udvalgsvarer	273	158	3	4	438
Særlig pladskrævende udvalgsvarer	301	123	85	9	518
Total	1256	678	278	224	2436

Detailhandlen i Rødby-området, som omfatter Rødby, Rødbyhavn og Holeby, viser en blandet udvikling. Antallet af butikker er faldet med 10 siden 2017, og udvalgsvarebutikkerne er halveret fra 14 til 7 butikker. På trods af denne tilbagegang er omsætningen inden for dagligvarer steget, drevet af en øget omsætning i de tilbageværende butikker samt en øget turisme, særligt i forbindelse med Femern Bælt-forbindelsen.

I landområderne har dagligvarebutikkerne oplevet en vækst med fem nye butikker som er åbnet siden 2017. Dette skyldes blandt andet nye butikskoncepter som de bemandingsfri Let-Køb butikker, der har gjort det muligt at opretholde en form for lokal butiksservice i områder med faldende befolkningstal.

Detailhandlen ændres hele tiden. De seneste år har været præget af en strukturudvikling med færre og større butikker. Der bliver således færre butikker, mens butiksarealet er nogenlunde stabilt. En særlig tendens på dagligvaresiden er væksten i antallet af discountbutikker.

Forbruget af dagligvarer og udvalgsvarer forventes at falde i de kommende år. Dette hænger sammen med en generelt faldende befolkning i kommunen. Dertil kommer forventningen om, at onlinehandlen kommer til at overtage mere og mere handel. Derfor er det vigtigt at sikre, at den detailhandel der er tilbage, får optimale rammebetingelser, f.eks. ved at samle detailhandel i konkurrencedygtige miljøer.

Tabel 4.2 Eksisterende butiksareal, opgjort oktober 2024, og ny samlet planlægningsramme (m² bruttoetageareal). Butikker til pladskrævende varegrupper er ikke medregnet

Lokalitet	Eksisterende butiksareal (dagligvare- og udvalgsvarebutikker – oktober 2024)	Samlet ramme for butiksareal (dagligvare- og udvalgsvarebutikker)	Restrummelighed til nybyggeri og omdannelse af butikker (dagligvare- og udvalgsvarebutikker)
Nakskov bymidte	32.659	37.000	4.341
Maribo bymidte	17.972	25.000	7.028

Rødby bymidte	2.293	6.000	3.707
Maribo aflastningsområde	2.092	12.000	9.908
Birkevænget lokalcenter	996	1.000	4
Bandholm lokalcenter	0	3.000	3.000
Holeby lokalcenter	1.243	3.000	1.757
Horslunde lokalcenter	1.641	3.000	1.359
Rødbyhavn lokalcenter	1.936	3.000	1.064
Søllested lokalcenter	2.100	3.000	900
Øvrige områder	18.771		
Lolland Kommune i alt	81.703		

Butiksstørrelser

For at understøtte, at de større butikker koncentreres i Nakskov og Maribo fastsættes der begrænsninger på butiksstørrelser i de øvrige områder som beskrevet i ***tabel 4.3***.

Tabel 4.3 Maksimal butiksstørrelse for de enkelte butikker (m² bruttoetageareal)

Lokalitet	Dagligvare-butikker	Udvalgsvare-butikker	Særlig pladskrævende butikker
Bymidten i Nakskov	3.500	3.000	-
Bymidten i Maribo	3.500	3.000	-
Bymidten i Maribo (Bryghusgrunden)	0	5.000	-
Bymidten i Rødby	2.000	2.000	-
Aflastningsområde i Maribo	3.500	5.000	-
Lokalcenter Birkevænget	1.000	500	0
Lokalcenter i oplandslandsby, turisme- og erhvervscenter	1.200	500	0
Butikker til enkeltstående butikker til lokal forsyning uden for lokalcenter og i landsbyer	1.000	250	0

Butikker til enkeltstående butikker til lokal forsyning i sommerhusområder	500	250	0
Erhvervsområder med butikker til særlig pladskrævende varegrupper	0	0	optil 6.000

Lovligt bestående butikker kan uanset bestemmelserne om butiksstørrelser indgå i ny planlægning. Herved kan eksisterende lovlige butikker, der er større end lovens maksimale butiksstørrelse, indskrives i nye lokalplaner.

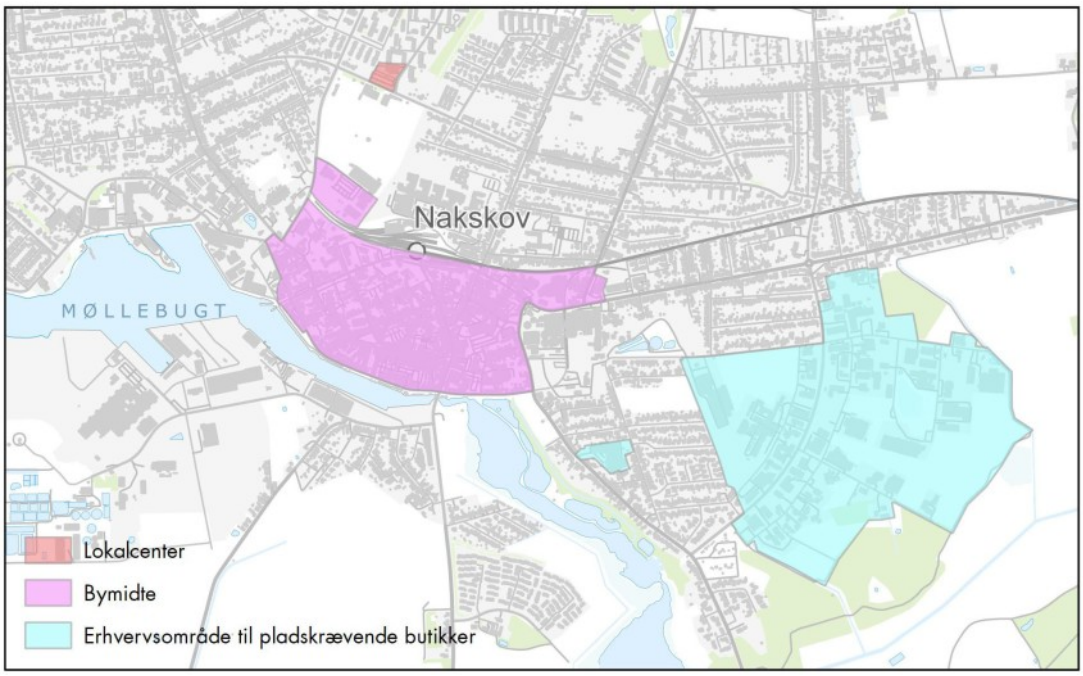
Hvis der i en lokalplan ikke er angivet butiksstørrelser, er det kommuneplanens retningslinjer der er gældende. Eksisterende butikker kan fortsætte uændret, mens udvidelser af eksisterende butikker skal ske i overensstemmelse med retningslinjerne. Tomme butikslokaler kan udnyttes til butiksformål uanset ***retningslinjerne 4.1-4.9*** i indtil 3 år efter butikslokalet blev tomt.

Fakta - Planlovens definition af bruttoetageareal

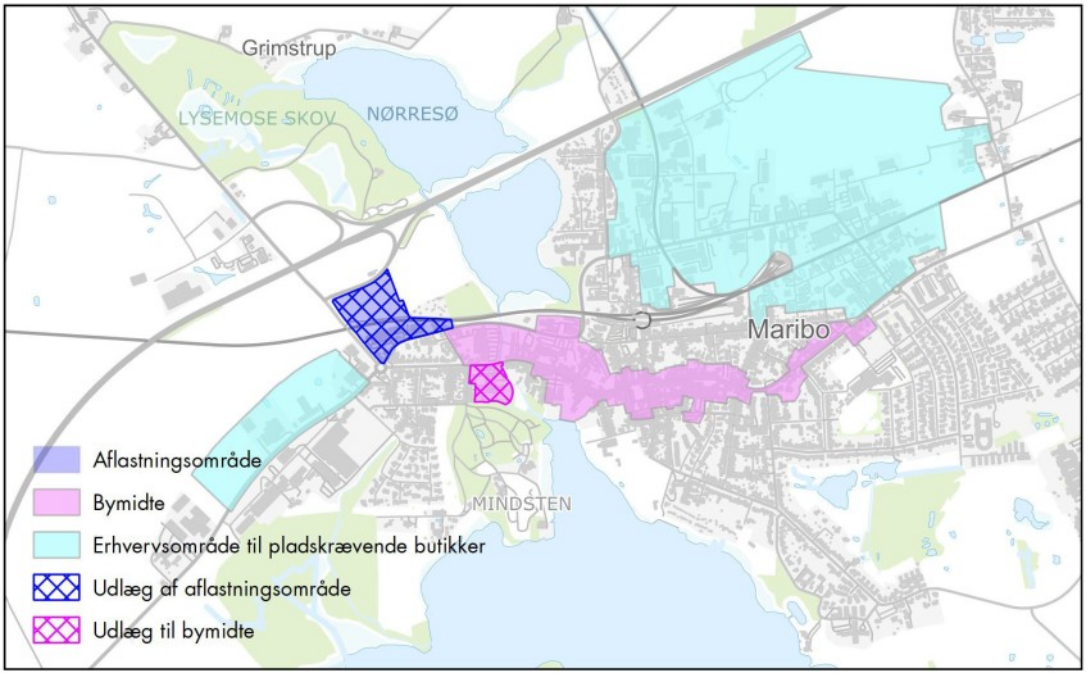
Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, dog medregnes altid det fulde kælderareal. Ved beregning af bruttoetagearealet skal også medregnes produktionslokaler, lagerrum og overdækket varegård. For dagligvarebutikker i bymidter og aflastningsområder kan der fratrækkes op til 200 m² til personalets kantine, toiletter og pauserum.

Bymidter

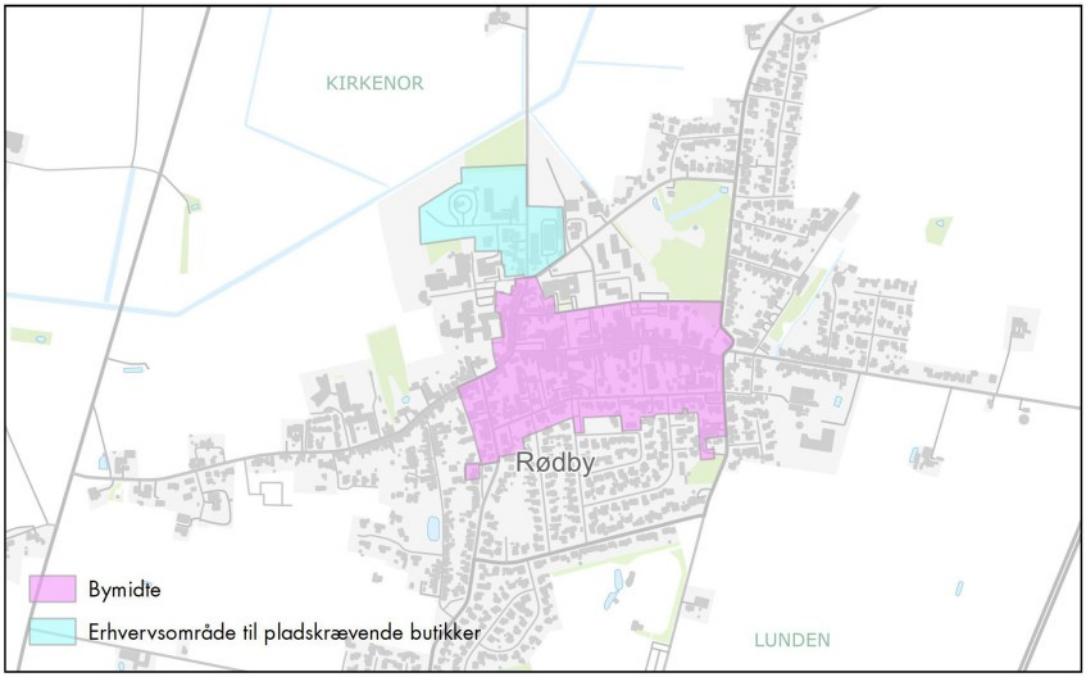
Nakskov, Maribo og Rødby er de tre største handelsbyer og har alle en afgrænset bymidte, som vist på ***kort 4.1-4.4***, hvor detailhandelen kan udvikles. I alle tre byer er bymidten den historiske kerne, som for det meste er bevaret i sin oprindelige form.



Kort 4.2 Detailhandelsplan for Nakskov



Kort 4.3 Detailhandelsplan for Maribo



Kort 4.4 Detailhandelsplan for Rødby

Detailhandlen skal understøttes af bymidternes stræder, bygninger og historiske byrum, som kan give de besøgende en helhedsoplevelse af kultur, historie og underholdning.

De igangværende projekter i bymidterne i Nakskov (nakskov2030.dk) og en række nye initiativer i og omkring bymidten i Maribo vil bidrage til at styrke detailhandlen. Bymidterne skal styrkes ved at fastholde og koncentrere butikkerne i de velfungerende handelsstrøg.

Uden for handelsstrøgene skal der, ved udarbejdelse af lokalplaner, gives mulighed for, at tomme butikslokaler kan anvendes til andre formål, såsom klinikker, foreninger, liberalt erhverv og boliger.

Gadestrukturen i bymidterne stammer fra middelalderen med snævre gader og hermed en besværlig trafikal situation for store køretøjer der skal frem med varer. Større møbelbutikker kan derfor have svært ved at finde egnede arealer i bymidterne. Møbelbutikker kan derfor også placeres i de udpegede områder til butikker med pladskrævende varegrupper.

I Nakskov og Maribo bliver der mulighed for at placere dagligvare- og udvalgsvarebutikker i bymidterne, med de maksimalt mulige butiksstørrelser på henholdsvis 3.500 m² og 3.000 m². På Bryghusgrunden i Maribo bliver der dog ikke mulighed for at etablere dagligvarebutikker, men der bliver mulighed for at etablere større udvalgsvarebutikker på op til 5.000 m² jf. ***tabel 4.3***.

I Rødby er det ikke realistisk at genskabe den detailhandel, der har været, og der er således ikke behov for store butikker. Af den årsag er der fastsat maksimale butiksstørrelser på 2.000 m² til henholdsvis dagligvare- og udvalgsvarebutikker jf. ***tabel 4.3***.

I de tre bymidter er der i alt en restrummelighed til nybyggeri og omdannelse af butikker på 15.076 m² jf. ***tabel 4.2***. Der er således fortsat stor rummelighed til en fremtidig udvikling af detailhandlen i bymidterne.

Bymidterne skal sikres gode tilkørsels- og parkeringsforhold. Parkeringsforholdene er under normale omstændigheder tilstrækkelige. På tidspunkter som lørdag formiddage, jul og påske, er der trængsel på de mest centrale parkeringspladser.

Alle tre bymidter er tilgængelige med offentlig servicetrafik - busser og i Maribo og Nakskov, også med tog.

Udvidelse af Maribo bymidte

Lolland Kommune har i sit forslag til Kommuneplantillæg 16 til Kommuneplan 2021-2033 (PDF) sat fokus på udviklingen af Maribo bymidte for at imødekomme fremtidige behov og styrke handelslivet. Forslaget omfatter en udvidelse af bymidten, med det område som er kendt som Bryghusgrunden. Området skal omdannes fra erhvervsområde til et nyt bymidteområde, hvor der kan opføres store udvalgsvarebutikker, andre bymidtefunktioner, som f.eks. boliger, liberale erhverv, rekreative formål og offentlige funktioner. Udvidelsen af bymidten i Maribo er vist på ***kort 4.1 og 4.3***.

I 2023 blev der udarbejdet en detailhandelsanalyse, som konkluderede, at Maribo har oplevet en betydelig nedgang i både omsætning og antallet af butikker. Handelen i byens historiske bymidte har især lidt under manglen på plads til større butikskoncepter. Det er blevet tydeligt, at de små butiksfacader og de bevaringsværdige bygninger i centrum ikke kan rumme de store, moderne butikker, som mange forbrugere efterspørger.

Der planlægges for nye butikker på mellem 1.000 og 3.000 m², samt mulighed for boliger på de ubebyggede arealer langs Bangshavevej. For at muliggøre denne udvikling, kræves en ændring i kommuneplanen, der udvider den nuværende afgrænsning af bymidten og giver mulighed for lokalplanlægning af området.

Med udvidelsen af bymidten skabes der plads til i alt 5.000 m² udvalgsvarebutikker på Bryghusgrunden. I lokalplanen fastsættes en mindste butiksstørrelse på 800 m² for at undgå, at mindre butikker flytter fra det eksisterende handelsområde i bymidten og at nye store butikskoncepter dermed kan etableres uden at påvirke den centrale del af Maribos bymidte.

Planen tager også hensyn til byens særlige struktur og kulturhistorie. Mange af de eksisterende bygninger i centrum er ikke velegnede til store butikker, hvorfor Bryghusgrunden udgør et oplagt sted for udvikling af moderne butiksmiljøer.

Den forbedrede tilgængelighed til området med gode parkeringsforhold og tæt forbindelse til rekreative områder som Søndersø og Maribo Storcenter, vil gøre det attraktivt for både lokale og turister.

Udvidelsen af bymidten med et område, hvor der bliver mulighed for at etablere i alt 5.000 m² udvalgsvarebutikker, er en strategisk indsats for at modvirke nedgangen i detailhandlen i Maribo. Der er blevet lagt vægt på, at den nye planlægning ikke skal trække butikker væk fra den centrale bymidte, men i stedet give plads til større butikker, som ikke kan finde passende lokaler i det historiske centrum. Det vil dog uanset hvilke butikker der kommer på Bryghusgrunden, have en betydning for det eksisterende handelsliv.

Aflastningsområde i Maribo

Lolland Kommune har udlagt et område ved Vestre Landevej og Brovejen i Maribo som aflastningsområde, som vist på ***kort 4.1 og 4.3***. Aflastningsområdet har en samlet ramme for detailhandel på op til 12.000 m². Dette område omfatter både eksisterende detailhandel og mulighed for nyetableringer, hvor 9.600 m² vil være til nye butikker. Aflastningsområdet er placeret i den vestlige del af Maribo, tæt på motorvejsafkørslen ved Afkørsel 48, hvilket sikrer god tilgængelighed for både bilister og bløde trafikanter. Lolland Kommune har fået udarbejdet en redegørelse for udlæg af aflastningsområdet af COWI (PDF).

I overensstemmelse med planlovens krav er størrelsen på butikkerne i aflastningsområdet reguleret. Dagligvarebutikker må ikke overstige 3.500 m², mens udvalgsvarebutikker kan have en maksimal størrelse på 5.000 m². I kommuneplanrammen sættes minimumsstørrelsen for begge typer butikker til 1.000 m² for at sikre, at der ikke etableres butikker, der naturligt hører hjemme i Maribo bymidte.

Etableringen af aflastningsområdet vil styrke Maribos rolle som handelsby i kommunen og mindske, at indkøb flyttes til nabobyerne Sakskøbing og Nykøbing Falster. Området vil også tiltrække butikker, der ikke allerede findes i Lolland Kommune, og dermed udvide det lokale udbud til gavn for både borgere og turister.

Etableringen af aflastningsområdet forventes at få en begrænset negativ effekt på den eksisterende detailhandel i Maribo bymidte. Det vurderes, at dagligvareomsætningen i bymidten vil falde med 13%, mens udvalgsvareomsætningen vil falde med 9%. På trods af dette vil den samlede dagligvareomsætning i Maribo som helhed stige som følge af den øgede konkurrence og det forbedrede vareudbud.

Adgangsforholdene til området skal ses i sammenhæng med adgangen til rammeområde 360-B47 ”Boligområde ned til Nørresø, Maribo”. En foreløbig trafikanalyse viser behov for ombygning af adgangen til rammeområderne ved Vestre Landevej, samt det statslige rampekryds. Ved lokalplanlægning for området skal der udarbejdes en detaljeret trafikanalyse af det konkret projekt der lokalplanlægges for. Omkostninger til en forventelig tilpasning af det statslige rampekryds og tilslutningen på Vestre Landevej sker uden udgifter for Vejdirektoratet.

Aflastningsområdet i Maribo vil erstatte det eksisterende bydelscenter ved Brovejen. Aflastningsområdet vil derfor omfatte størstedelen af det gamle bydelscenter nær bymidten og være med til at understøtte liv og kundestrømme i især det vestlige Maribo by og den vestlige del af bymidten. Det kan ikke

udelukkes, at tilbagegangen i omsætning i eksisterende dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker, som i forvejen har det vanskeligt, vil betyde enkelte lukningstruede butikker i Maribo by og eller i oplandet.

Bydelscenter i Maribo

Den eksisterende afgrænsning af bydelscentret i Maribo vest omdannes en del en del af det til nyt aflastningsområde i Maribo, som vist på ***kort 4.1 og 4.3***. Resten af bydelscenteret omdannes til kommuneplanramme 360-BE72 - Blandet byområde i Maribo Vest.

Lokalcentre

I Nakskov ved Birkevænget, i oplandslandsbyerne Horslunde og Søllested, i erhvervscentret Holeby samt i turistcentrene Rødbyhavn og Bandholm fastholdes de eksisterende lokalcentre, som vist på ***kort 4.1***.

I lokalcentrene er der generelt mulighed for et samlet butiksareal på 3.000 m² jf. ***tabel 4.1***. Dette gælder dog ikke i lokalcenteret Birkevænget i Nakskov, hvor der alene tillades 1.000 m². Dette gøres for at fastholde Nakskov Bymidte, som primært dagligvareområde. Områderne fastholdes primært til dagligvarebutikker, og der er kun mulighed for at placere mindre udvalgsvarebutikker i lokalcentrene jf. ***tabel 4.2***.

Nye butikker bør placeres inden for de afgrænsede lokalcentre, men der kan dog etableres mindre enkeltstående butikker til lokalområdets daglige forsyning udenfor de afgrænsede lokalcentre.

I Holeby udtages et areal fra lokalcenteret, da det ejes af Naturstyrelsen, som planlægger at plante skov på området, som vist på ***kort 4.1 og 4.7***.

Landsbyer og sommerhusområder

Der kan etableres butikker i de afgrænsede landsbyer, hvor der vil være mulighed for at etablere enkeltstående dagligvarebutikker på op til 1.000 m² og udvalgsvarebutikker på op til 250 m² til lokalområdets forsyning.

I udvalgte sommerhusområder er der mulighed for enkeltstående dagligvarebutikker på optil 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 250 m².

Størrelsen på dagligvarebutikker ændres fra 1.000 m² til 500 m² for at understøtte de eksisterende butikker i byerne.

Enkeltstående butikker

Der kan etableres enkeltstående butikker i Horslunde, Søllested, Holeby, Rødbyhavn og Bandholm i afgrænsede boliglandsbyer, bosætningslandsbyer og turismelandsbyer for at understøtte den strategiske landsbyplanlægning samt i udvalgte sommerhusområder. Der er inden for områder til enkeltstående butikker fastsat, hvor mange m² butik der i alt må etableres inden for området. Dette fremgår af den enkelte ramme, som kan findes under Rammer.

Der kan ikke etableres nye enkeltstående butikker uden for de afgrænsede bymidter, aflastningsområde og lokalcentre i Nakskov, Maribo og Rødby.

Erhvervsområder

En række af kommunens erhvervsområder er særligt velegnede til butikker til særligt pladskrævende varegrupper, dels fordi de ligger med gode trafikale adgangsforhold og dels fordi de ligger i nærheden af byernes øvrige butikker, og dermed styrker de eksisterende butikker.

De udpegede erhvervsområder, som fremgår af ***kort 4.1***, ligger således primært i Nakskov og Maribo.
Derudover fastholdes muligheden for at placere butikker med pladskrævende varegrupper i Holeby, Rødby, Rødbyhavn og Søllested, hvor der er nogle velbeliggende erhvervsområder med gode trafikale adgangsforhold og god synlighed for butikkerne.

Der er inden for områder til pladskrævende butikker fastsat, hvor mange m² butik der i alt må etableres inden for området. Dette fremgår af den enkelte ramme, som kan findes under Rammer.

Der kan ikke etableres almindelige daglig- og udvalgsvarebutikker i erhvervsområderne. Dog kan der i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler etableres mindre butikker til salg af egne produkter. Der fastsættes ikke nogen maksimal butiksstørrelse for denne type butikker.

Butikker ved tankstationer mv.

Ved tankstationer, togstationer, havne, lufthavne, stadioner, fritliggende turistattraktioner, feriehoteller og lign. kan der etableres mindre butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion. Denne type butikker kan etableres uanset retningslinjerne om placering af detailhandelsbutikker.

Landzoneområder

I landzonen, uden for rammelagte områder, er der ikke mulighed for at etablere nye butikker.
Der er dog mulighed for at indrette mindre butikker, både dagligvare- og udvalgsvarebutikker i overflødiggjorte landbrugsbygninger i overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser. Dog må den enkelte butik ikke være større end 250 m².

Derudover kan der både i landsbyerne og uden for landsbyerne etableres stalddørssalg, det vil sige gårdbutikker indrettet i eksisterende bygninger på landbrugsejendomme. Stalddørssalg betragtes ikke som egentlig detailhandel, men som led i den jordbrugsmæssige drift.

Der skal primært sælges varer, der er produceret på ejendommen, men stalddørssalg kan også omfatte produkter fra nærliggende gårde, der i kraft af f.eks. deres beliggenhed selv vil have vanskeligt ved at afsætte produkterne.

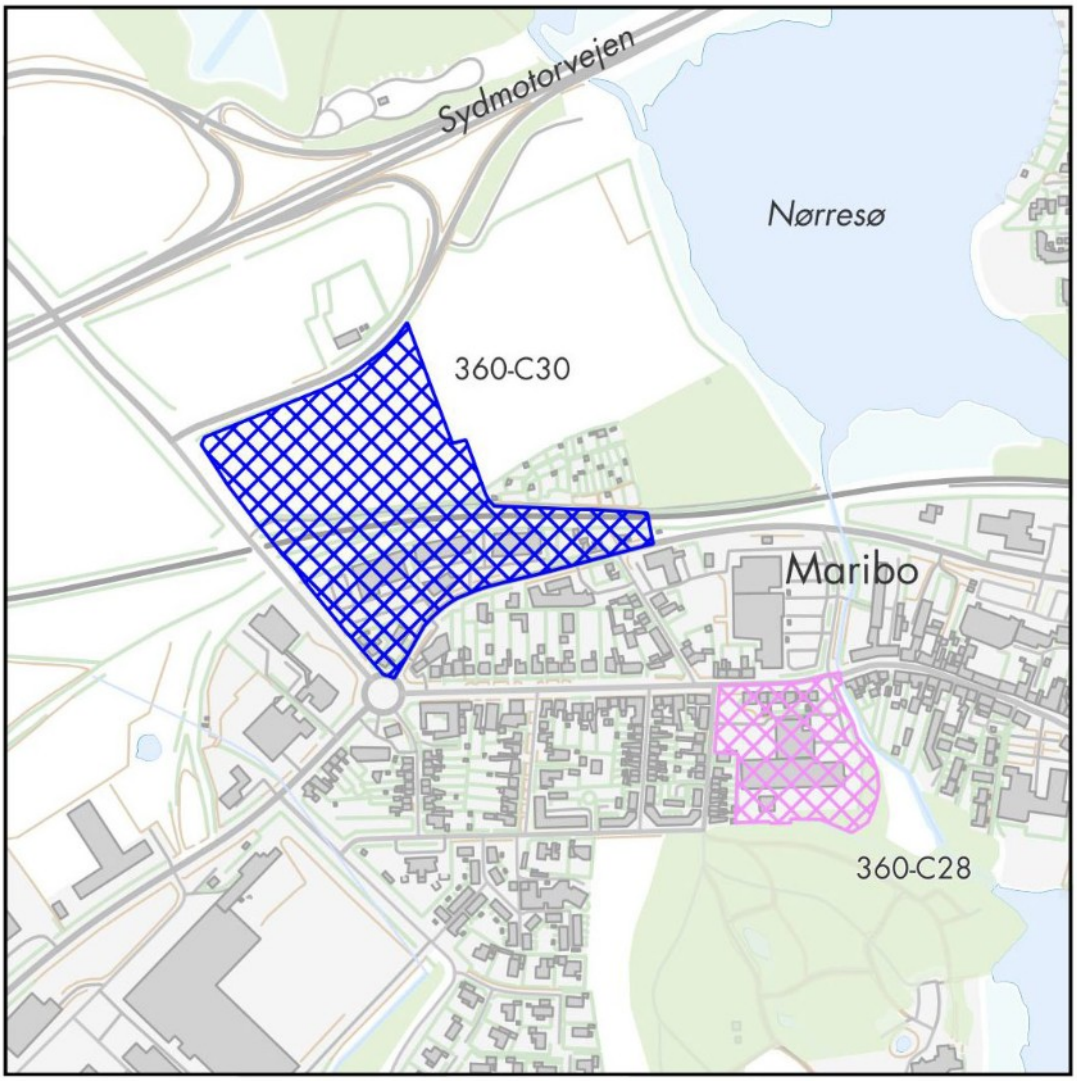
Ramme der udtages

En del af lokalcenteret i Holeby, rammeområde 360-C29, udtages af kommuneplanen, da det ejes af Naturstyrelsen, som planlægger at plante skov på arealet jf. ***kort 4.7 og kort 4.1***.

Rammekort

På rammekortene nedenfor ses de områder, der tages ud af det eksisterende plangrundlag, og de områder der omdannes i kommuneplanen.

Rammer som omdannes

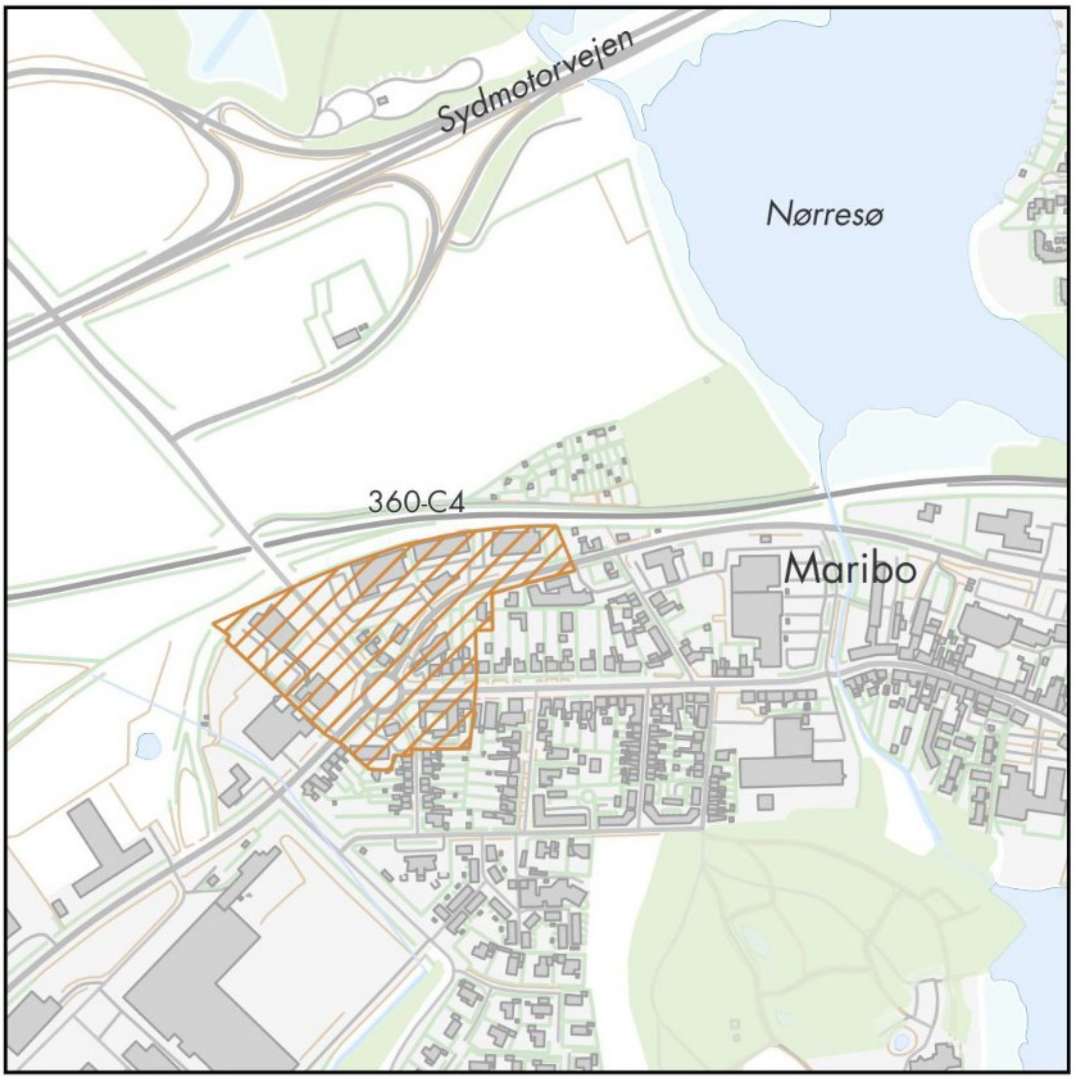


Kort 4.5 - Maribo vest - omdannelse

Der udlægges et nyt rammeområde 360-C30 på 6,45 ha til aflastningsområde jf. ***kort 4.5***. Rammen kan udnyttes til butikker, offentlige- og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv, hoteller samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder. Området ligger i byzone.

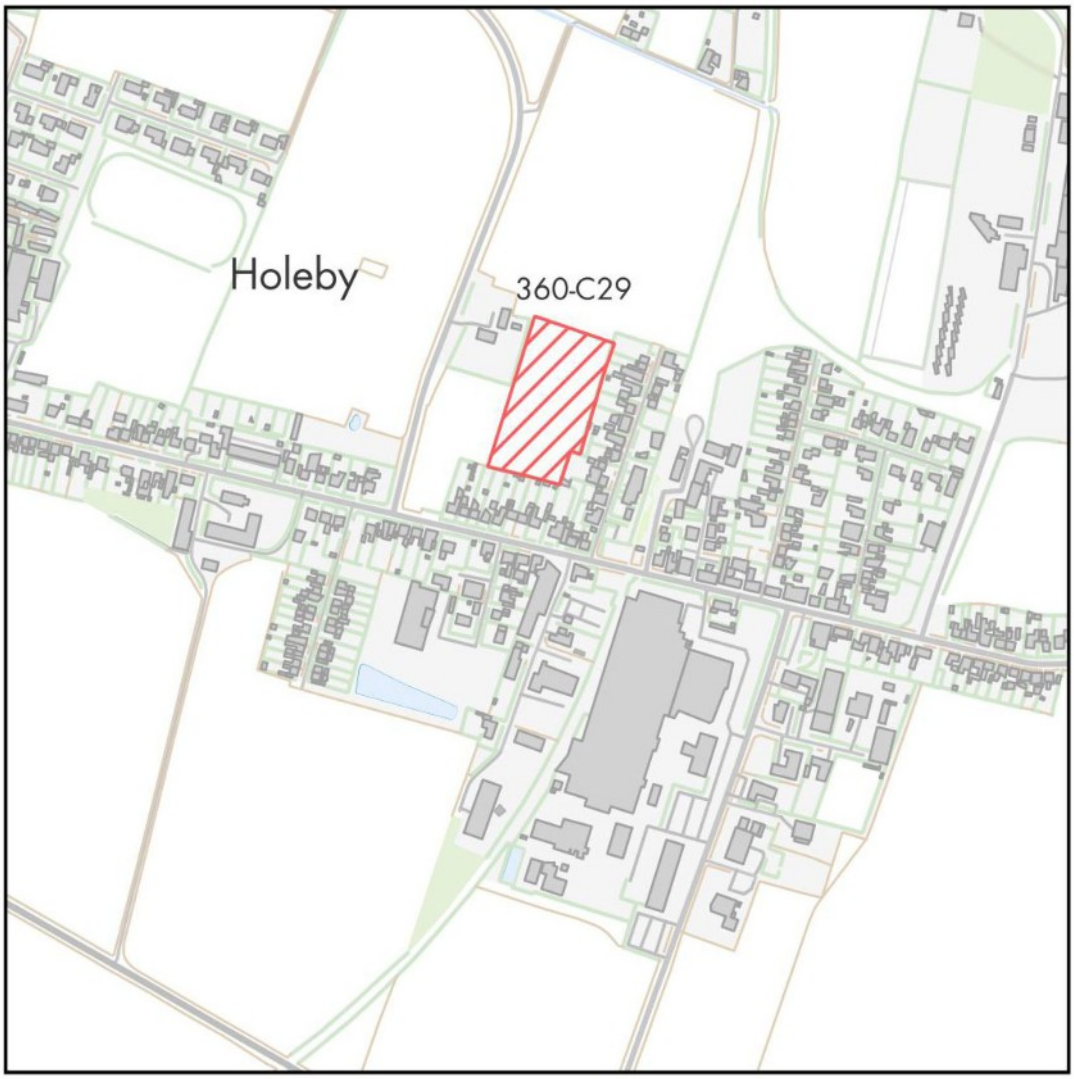
Der udlægges et nyt rammeområde 360-C28 på 1,97 ha til bymidte, som kan udnyttes til bymæssigefuktioner, som f.eks. boliger, liberale erhverv, rekreative formål og offentlige funktioner. Området ligger i byzone.

Rammer der tages ud



Kort 4.6 - Maribo vest

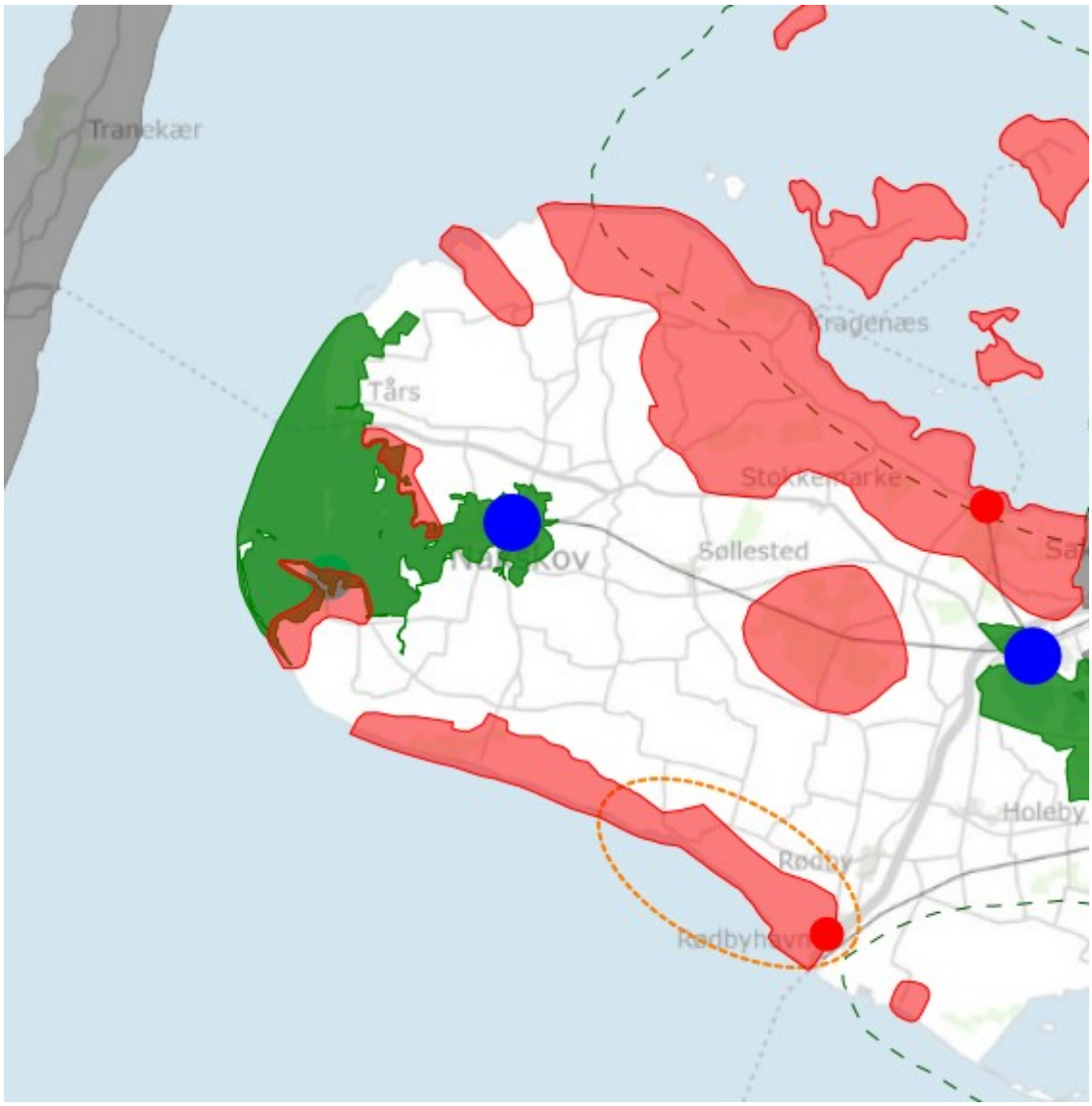
Del af det eksisterende bydelscenter ramme 360-C4 på 4,71 ha omdannes til aflastningsområde ramme 360-C30, jf. ***kort 4.6***. Lolland Kommune har ikke mulighed for at udvide et bydelscenter, da Maribo ikke indbyggermæssigt er stor nok til at kunne udlægge et bydelscenter. Derfor omdannes dele af det til et aflastningsområde.



Kort 4.7 - Holeby

En del Kommuneplanramme 360-C29 på i alt 1,3 ha udtages ***jf. kort 4.7***. En del af området ligger i byzone og tilbageføres til landzone.

5. Turisme og friluftsliv



Kort 5.1 Turismens hovedstruktur. Principper for lokalisering af turismerelaterede byggerier og anlæg

Kapitlet beskriver planlægning for turisme og friluftsliv, herunder for besøgscentre, større udendørs anlæg, sommerhusområder, hoteller, feriehoteller, campingpladser, fritidshavne, kolonihaver, naturparker og friluftsliv.

Fakta om turismens hovedstruktur

Turismens hovedstruktur bygger på en opdeling i hovedbyer, turistcentre, turistområder, indsatsområde og naturparker.

Hovedbyer og turistcentre er en del af kommunens overordnede bymønster og beskrives nærmere i 1.1 Bymønster og udvikling samt nedenfor i forhold til udviklingen af turismeerhvervet:

- I hovedbyerne findes alle de servicefunktioner og kulturtilbud, som tilbydes turister og borgere i form af f.eks. hoteller, restauranter, turistinformationer, museer, koncerter mv. i kommunen i forskelligt omfang.
- For at understøtte turismeerhvervet skal hovedbyerne styrkes som de primære handels- og kulturbyer ved at tage udgangspunkt i de velbevarede købstads- og industrimiljøer samt deres nærhed til naturen.
- Turistcentrene, Bandholm og Rødbyhavn med det nye vestlige Femern forland, ligger i tilknytning til kommunens største turistdestinationer og har et vist udbud af spise- og overnatningsmuligheder. Her er et potentiale for at understøtte og udvikle turisme- og serviceerhvervet i og omkring turistcentrene.

Turistområder

Der er overordnet set udpeget fire turistområder;

- Nordkystens turistområde strækker sig fra Onsevig over Kragenæs til Bandholm og ud til småøerne Fejø, Femø og Askø.
- Sydkystens turistområde strækker fra Næsby Strand til Hyldtofte Østersø bad med tyngdepunkt i området mellem Hummingen, Kramnitze, Bredfjed og Rødbyhavn.
- Turistområdet langs Nakskov Fjord strækker sig fra Vesternæs Strand til Vindø med Nakskov placeret i midten. Nakskov Fjord, samt Nord- og sydkystens turistområder tager udgangspunkt i nærheden til kystlandskabet og de gode overnatningsmuligheder, der er her.
- Turistområdet omkring Kristianssæde Skov tager udgangspunkt i herregårdsmiljøet og skovlandskabet i området. Fælles for turistområderne er at de rummer mange større og mindre oplevelsestilbud og faciliteter.

Indenfor turistområderne vil kommunen fokusere på en bæredygtig turismeudvikling som en forudsætning for en øget overnatningskapacitet og udvikling af faciliteter. Udviklingen af turisme og friluftsliv skal tage udgangspunkt i det stedspecifikke potentiale, så udviklingen samtidig styrker og understøtter de maritime kvaliteter, naturværdierne, kulturarven, samt oplevelsesmulighederne i byer og landskaber.

Turismelandsby

Langø er udpeget som turismelandsby i den Strategiske landsbyplanlægning. En turismelandsby har et vist omfang af private servicetilbud henvendt til borgere og turister som f.eks. restauranter Bed & Breakfast mv. En turismelandsby har et stort antal flexboliger, naturskøn placering og ligger inden for de udpegede turistområder.

Her er et særligt potentiale for at understøtte en bæredygtig turismeudvikling og øge overnatningskapaciteten tæt på kysten og i Naturpark Nakskov Fjord, i tilknytning til et mindre bysamfund.

Indsatsområde

Afgrænsningen på indsatsområdet er defineret i den Strategiske-fysiske udviklingsplan for Lollands Sydkyst, hvor der fokuseres på strækningen fra Hummingen til Rødbyhavn (PDF). Inden for indsatsområdet vil Lolland Kommune prioriterer investeringer til understøttelses af turismeerhvervet og prioriterer planlægningen for udvikling af turismeerhvervet.

Målet med indsatsområdet er at koncentrere udviklingen omkring udvalgte steder for at opnå tilstrækkelig stor koncentration eller mængde af aktiviteter. Her skal overnatning, oplevelser og services udbygges og fortættes med fokus på de unikke kendetegn og karakteristika som er typiske for området. Tilsammen giver de forskelligartede steder en variation på Sydkysten og bindes sammen af bæredygtig infrastruktur og natur.

Naturparker

I naturparkerne er de stedbundne natur-, landskabs- og kulturarvsoplevelser også i fokus.

Her er der mulighed for at etablere enkelte mindre byggerier og anlæg uden for de bebyggede områder, der understøtter friluftslivet og turismeerhvervet i naturparkerne. Ændringerne kan dog kun ske på baggrund af en balanceret afvejning mellem ønskerne for benyttelse og behovene for beskyttelse af oplevelsesværdierne.

Turisme- og friluftspolitik

Turismen udgør et væsentligt erhverv i Lolland Kommune og turisters gode oplevelser her skal medvirke til yderligere at styrke Lolland-Falster.

Byrådet har udpeget "Lollands Sydkyst" som fyrtårn, som i særlig grad skal sætte retning for Lolland Kommunes udvikling. Fyrtårnet skal understøtte den turismeudvikling der skaber nye aktiviteter, flere arbejdspladser, mere bosætning og et større, positivt kendskab til Lolland. Derudover skal det være en udvikling der er bæredygtig og fremmer de kvaliteter, der tiltrækker danske og ikke mindst udenlandske gæster.

Det vestlige forland ved Rødbyhavn, der etableres med opgrav fra Femern Belt renden, er med dets areal og placering på Lollands Sydkyst det sted i Danmark og måske Europa, hvor potentialet for at udvikle kystturisme i international liga er størst. Med forlandets unikke udformning med naturstrand, lagune og soppestrand har Lolland en enestående mulighed for at understøtte den nationale turismestrategi.

For at understøtte turismeudviklingen har kommunen fået udarbejdet en strategisk- fysisk udviklingsplan for Lollands Sydkyst med støtte fra Realdania og Dansk Kyst- og Naturturisme (PDF). Udviklingsplanen rummer en række overordnede målsætninger for udviklingen af turismen ikke kun for det vestlige forland ved Rødbyhavn eller Lollands Sydkyst, men for hele Lolland Kommune.

Udviklingsplanen for Lollands Sydkyst understøtter de 6 principper for bæredygtig turisme i Regions Sjællands Udviklingsplan (PDF). Samtidig understøtter den visionen i den nationale turismestrategi ”Turismen skal styrke dansk økonomi og det danske samfund gennem en miljømæssig, økonomisk og social bæredygtig vækst, der skaber værdi for borgere, turister og lokalsamfund” (PDF). Derudover er Udviklingsplanen for Lollands Sydkyst indskrevet under initiativ 2.2 ”Bedre rammer for turismeudvikling i hele landet” med følgende tekst: ***Regeringen vil: stille sig positivt over for Lolland Kommunes ønske om et ambitiøst turismeprojekt på det strandareal vest for Rødbyhavn (Forlandet), som skabes med sand fra Femernbyggeriet, og som med tiltrækning af private investeringer potentielt kan rumme både naturrum og bebyggelse på et areal som er dobbelt så stort som Amager strandpark.***

Udviklingen af turismen og friluftslivets interesser skal gavne turisten, erhvervslivet og lokalsamfundet, men under hensyntagen til de eksisterende kvaliteter i omgivelserne.

Hovedprincipperne for lokalisering af turismerelaterede byggerier og anlæg fremgår af ***kort 5.1.*** Kommunen vil så vidt muligt prioritere en planlægning, der understøtter de udpegede hovedbyer, turistcentre, turistområder, naturparker og indsatsområdet.

Kommunen vil primært understøtte mulighederne for at forbedre de fysiske faciliteter i de udpegede områder, men vil herudover også understøtte overnatningsmuligheder, mindre ferie- og fritidsanlæg samt de stedbundne kvaliteter i resten af kommunen, under hensyn til landskab, natur, arkitektur og kulturarv og hvor det er foreneligt med den øvrige planlægning.

Kommunen vil sammen med Visit Lolland-Falster, filantropiske fonde, lokale foreninger, investorer, ejere, nabokommuner m.fl. arbejde på at brande Lolland-Falster.

Kommunen vil understøtte, at der skabes sammenhæng mellem attraktioner, friluftslivets interesser mv., herunder en forbedret adgang til fods, på cykel, til hest og/eller i bil og med offentlig transport.

Fakta – turismestrategi

I samarbejde med en bred vifte af relevante aktører og borgere har kommunen med hjælp fra konsulenter udviklet den strategiske fysiske udviklingsplan Lollands Sydkyst der udgør den overordnede turismestrategi for Lolland Kommune. Heraf fremgår, at der skal satses på at øge antallet af besøgende og overnattende gæster ved at arbejde for at højne kvalitet og service inden for de turismerelaterede faciliteter (overnatning, butikker, restauranter mv.) samt oplevelsesmuligheder hele året.

Turismestrategiens vision

En bæredygtig kystdestination i international liga.

Lolland som destination skal løftes op i en international liga og på turismelandkortet som top-kyst-destination. Forudsætningerne er der med Femern-forbindelsen, nye muligheder for at bygge og en spirende interesse fra investorer. Det kræver øget kvalitet og et mere varieret udbud, udviklet med respekt for naturen, det lokale miljø og med bæredygtige principper for turismeudvikling.

En international destination og lokal udvikling

Turismen skal bruges som løftestang for lokal udvikling ved at genere omsætning, skabe nye jobs og markedsgrundlag for, at nye erhverv kommer til. Det er ambitionen, at turismen på Lollands Sydkyst skal genere op mod 5.800 nye jobs i 2050.

Turismeudviklingen skal også gøre det mere attraktivt at bo på Lolland og fremme kvaliteter - både eksisterende og nye. Samtidig skal det være det lokale, det særlige ved Lolland, naturen, de lokale madvarer, kulturen og de lokale samfund med hver deres særpræg, der løfter turismen og giver autentiske oplevelser.

Målsætninger

- Markant vækst i antal overnatninger
  Fra 900.000 årlige overnatninger i 2021 til 4.000.000 årlige overnatninger i 2050
- Et øget døgnforbrug
  Døgnforbruget skal hæves via kvalitetsløft, fulde værdikæder og varierede pro-dukter, som kan imødekomme efterspørgslen hos forskellige målgrupper. Døgn-forbruget i 2050 skal ligge på 850 kr.
- Andelen af udenlandske overnatninger (særligt tyske) skal øges fra 32% til 60% i 2050
- Helårsturisme - flere sæsoner
  På Lollands Sydkyst skal der være et varieret udbud af overnatningstilbud, oplevelsesprodukter og aktiviteter, som kan trække besøgende til hele året rundt
- Et stærkt bæredygtigt brand og øget kendskab
  Udvikling, storytelling og branding af Lollands Sydkyst som en lokal, bæredygtig destination i international liga
- Turismen skal skabe erhvervsudvikling og lokale jobs
  Turismen på Lollands Sydkyst skal genere op mod 5.800 nye jobs i 2050, og omsætningen fra turismen skal så vidt muligt blive i lokalsamfundet
- Lokal opbakning til turismen
  Turismeudviklingen af Lollands Sydkyst skal foregå i dialog og med opbakning fra lokale borgere og aktører - og ikke mindst komme lokalsamfundet til gode
- De stedbundne kvaliteter og friluftsmuligheder i det åbne land, sommerhusområder og byområder skal formidles og om muligt forbedres.

Retningslinjer

5.1 Hovedbyer, turistcentre, turistområder, turismelandsby, indsatsområdet, naturparker og potentielle naturparker er udpeget og vist på ***kort 5.1***.

5.2 Større ferie- og fritidsanlæg skal som udgangspunkt placeres i indsatsområdet, turistcentrene og hovedbyerne, jf. retningslinjerne i 12. Kystnærhedszonen.

5.3 Ferie- og fritidsanlæg skal som udgangspunkt placeres i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser i hovedbyer, turistcentre, turismelandsbyer, turistområder og naturparker, jf. retningslinjerne i 12. Kystnærhedszonen.

5.4 Ferie- og fritidsanlæg samt arealer til friluftsliv skal indpasses under hensyn til landskab, natur, arkitektur og kulturarv, og de skal så vidt muligt understøtte temaerne i turismestrategien.

5.5 Offentlighedens adgang til kyster og natur skal sikres og om muligt forbedres.

Redegørelse

Redegørelse generelt

Femern Bælt-forbindelsen knytter Sjælland og Lolland-Falster tættere til Europa og skaber dermed et marked på +9 mio. mennesker. Det kan blive en markant løftestang for beskæftigelse og bosætning på Lolland, og på nationalt plan kan Lolland blive blandt de mest værdiskabende destinationer for dansk turisme, som er yderligere beskrevet i den turistpolitiske redegørelse herunder.

Ambitionen om at nå 4 mio. årlige overnatninger i 2050 er ikke urealistisk. Med udgangspunkt i udviklingsplanen for Lollands Sydkyst, hvor der er et særligt fokus på det vestlige forland ved Rødbyhavn øges mulighederne for at skabe bæredygtig kystturisme i international liga (PDF).

Turismen er knyttet til kysten og naturparker med særlig overnatningskapacitet som sommerhuse, feriehoteller, Bed & Breakfast og campingpladser.

Turistcentre, hovedbyer, turistområder, turismelandsby, indsatsområdet og naturparker

Kommunens grundlag for lokalisering af nye turismerelaterede byggerier og anlæg samt for udvidelse af eksisterende anlæg tager udgangspunkt i de udpegede hovedbyer, turistcentre, turistområder, indsatsområde og naturparker, som fremgår af ***kort 5.1***.

Turistcentrene

I forbindelse med udvikling af Lollands Sydkyst, er Rødbyhavn udpeget til turistcenter. Dette turistcenter er uløseligt forbundet med det nye vestlige forland som strækker sig fra Rødbyhavn Havn til Lalandia. Det nye forland forventes at kunne rumme op til 1,66 mio. overnattende i fremtiden og en vifte af oplevelsestilbud, og det, sammen med Lalandia, gør turistcentret centralt i at skabe vækst på Lolland bl.a. gennem turisme.

Bandholm er udpeget som det andet turistcenter, og er tæt knyttet til Knuthenborg Safaripark, som både huser dagsgæster i parken men også overnattende gæster i Knuthenborg Camp.

Begge centre tiltrækker hvert år hundredtusindvis af gæster. I oplandet omkring de to centre findes desuden mange overnatningstilbud, seværdigheder, servicefaciliteter mv. Turistcentrene udgør sammen med hovedbyerne rygraden i kommunens turistpolitiske satsning. Turistcentrene skal fungere som vækstlokomotiver inden for den samlede turismeudvikling.

Kommunen vil styrke turistcentrene ved at udarbejde rammer i og omkring turistcentrene, der understøtter en udvikling af turisme- og serviceerhvervet inden for oplevelses-, indkøbs- og servicefaciliteter.

I og omkring turistcentrene skal større ferie- og fritidsanlæg placeres, så centrene styrkes og gøres mere kendte både nationalt og internationalt. Herudover skal centrene understøtte turismen og friluftslivet i turistområderne, som er deres umiddelbare opland.

Turistcentre er nærmere beskrevet i 1.1 Bymønster og byudvikling.

Hovedbyerne

Nakskov og Maribo skal være de primære handels- og kulturbyer, hvor de velbevarede købstads- og industrimiljøer spiller sammen med kulturliv, museer, spise- og overnatningssteder og hvor nærheden til Maribosøerne og Nakskov Fjord inddrages aktivt. Initiativet Nakskov 2030 (samarbejde med Realdania og A.P. Møller Fonden) har til formål at skabe en langsigtet positiv udvikling med turismen som løftestang. Visionen skal realiseres i tre indsatsområder bymidten, havnen og Hestehovedet/fjorden. Læs mere på Nakskov 2030's hjemmeside (nakskov2030.dk).

Hovedbyerne skal styrkes som handels- og kulturbyer, og der skal skabes gode rammer for det eksisterende turismeerhverv. Ligesom omkring turistcentrene er det også omkring hovedbyerne større ferie- og fritidsanlæg kan placeres.

Hovedbyerne er nærmere beskrevet i 1.1 Bymønster og byudvikling. De to hovedbyers kulturarvsværdier er nærmere beskrevet i 7.1 Kulturmiljøer.

Turistområderne

Sommerhusområderne Kramnitze – Hummingen udgør de centrale sommerhusområder på sydkysten og skal være et samlingspunkt på sydkysten, med et fokus omkring Kramnitze Havn f.eks. gennem etablering af turisme serviceerhverv, placeret mellem havn og strand, der både kan servicere de lokale sommerhuse i området og tiltrække turister fra andre steder i kommunen og regionen.

Etablering af nye tiltag skal passe ind i stedets skala, hvor både havnemiljø og de gode sandstrande er udflugtsmål. Der er et godt miljø med en lokal, fællesskabsdrevet butik – og målet er, at nye overnatningsmuligheder og services underbygger den lokale sammenhængskraft. Det skal være et veldrevet feriested med sin egen charme, hvor der er hyggeligt både at opholde sig i kortere og længere tid.

Området omkring Albuen og Nakskov Fjord skal udvikles til et hotspot for naturelskere, med Langø som et lokalt centrum. Både dem der kommer for at opleve områdets unikke dyre- og planteliv, og dem der kommer for at udforske området på cykel, gåben eller i kajak. Udviklingen skal ske i respekt for områdets natur og de kulturhistoriske spor.

Nordkystens turismeområde rummer mange attraktioner og oplevelsesværdier samt overnatningsmuligheder, der ligger koncentreret på strækningen fra Bandholm til Torrig Skov og på øerne i Smålandsfarvandet. Området omfatter ud over kyst- og sommerhusområder også campingpladser, Pederstrup Herregård, Dodekalitten, havnemiljøerne Kragenæs, Blans og Urne, Ravnsborg Voldsted m.fl.

Turistområdet omkring Kristianssæde Skov omfatter det største skovområde i kommunen, med de omkringliggende værdifulde jordbrugslandskaber. Christianssæde Gods er blevet omdannet til et hotel og landskabet rummer potentiale for naturnære overnatningsfaciliteter og oplevelsesfaciliteter.

I turistområderne er der grundlag for etablering af mindre hoteller, vandrehjem, Bed & Breakfast, glamping, mindre besøgscentre og andre turistattraktioner, der kan understøtte turisme og friluftslivet. Det er også her der vil kunne ske omplacering af sommerhusområder og arbejdes for nye udviklingsområder i kystnærhedszonen.

Turismelandsby

Langø understøtter turistområdet ved Nakskov Fjord, og er det eneste bysamfund ud til fjorden ud over Nakskov, og der er her et særligt potentiale for at understøtte en bæredygtig turismeudvikling og øge overnatningskapaciteten tæt på kysten og i Naturpark Nakskov Fjord.

Med havnen som udgangspunkt og sin placering direkte ud til Nakskov Fjord, er Langø strategisk placeret for naturoplevelserne på fjorden og Albuen, og der er potentiale for flere mindre hoteller, Bed & Breakfast, glamping, restauranter i og omkring Langø.

Indsatsområdet

Afgrænsningen på indsatsområdet er defineret i den Strategiske-fysiske udviklingsplan for Lollands Sydkyst, hvor der vil blive fokuseret på strækningen fra Hummingen til Rødbyhavn (PDF). Inden for indsatsområdet ligger de store sommerhusområder Hummingen, Kramnitze og Bredfjed, Kramnitze fritidshavn samt Rødbyhavn med Lalandia og Hages Badehotel. Sommerhusområder, hoteller mv. ligger adskilt af grønne områder der generelt er præget af stort

naturindhold. I indsatsområdet vil Lolland Kommune prioritere investeringer til understøttelse af turismeerhvervet og prioritere planlægningen for udvikling af turismeerhvervet.

Målet med indsatsområdet er at koncentrere udviklingen omkring udvalgte steder for at sikre kritisk masse. Her skal overnatning, oplevelser og services udbygges og fortættes med udgangspunkt i de lokale særkender. Til sammen giver de forskelligartede steder en variation på Sydkysten og bindes sammen af bæredygtig infrastruktur og natur.

Indsatsområdet rummer en række nye rammeudlæg på sydkysten, der med denne kommuneplan understøtter idéerne fra den strategisk-fysiske udviklingsplan for Lollands Sydkyst.

Naturparker

Naturparkerne Maribo og Naturpark Nakskov Fjord omfatter store sammenhængende områder med væsentlige natur-, kulturarvs- og landskabsværdier. Områderne har samtidig et stort potentiale inden for friluftsliv og turisme, og er derfor udpeget til Naturparker. ***Se kort 5.1.***

Naturparkerne skal bidrage som naturattraktioner både for turister og friluftsaktører hele året. Naturparkerne rummer særligt potentiale for understøttende turismefaciliteter som f.eks. shelters, bålhytter, udsigtstårne mv.

Kommunen ønsker at arbejde for, at området ved Saksfjed-Hyllekrog og en del af Smålandshavet udpeges som naturparker. I 5.7 Naturparker beskrives udviklingsmulighederne nærmere.

Ferie- og fritidsanlæg

Ved ferie- og fritidsanlæg forstås feriehoteller, feriecentre, campingpladser, herunder pladser med stationært opstillede vogne og autocamperpladser, vandrerhjem, fritidshavne og større besøgsanlæg og udendørs anlæg som golfbaner, sommerlande og lign.

Kommunen ønsker at styrke turismen, så flere overnatnings-, service- og oplevelsesmuligheder samles på samme sted med udgangspunkt i principperne for bæredygtig turisme f.eks. princippet 'benyt og beskyt'. Herved kan de forskellige tiltag understøtte hinanden og samtidig sikre at værdifuld natur beskyttes.

Denne flersidige anvendelse af arealer medvirker til, at turismeudviklingen koncentreres i geografiske områder; hovedbyer, turistcentre, indsatsområde, turistområder og naturparker. Her er der allerede aktiviteter eller det er vurderet, at der er potentiale for udbygning. Se ***kort 5.1***.

Kommunen vil arbejde for en udvikling af ferie- og fritidsanlæg, men vil samtidig sikre en balance mellem udbygning og hensynet til kvalitet, bæredygtighed, natur, landskab, arkitektur og kulturarv samt borgernes adgang til kyster og natur. Større ferie- og fritidsanlæg skal derfor som udgangspunkt placeres i turistcentre og hovedbyer.

Kommunen støtter initiativer, der resulterer i flere og bedre overnatningsmuligheder som f.eks. Bed & Breakfast, glamping, hoteller, ressorts tilpasset det enkelte område. Herunder ser kommunen gerne en udnyttelse af eksisterende rammeudlæg og lokalplaner for overnatningsmuligheder som hoteludlæg mv.

Kommunen ønsker at understøtte udviklingen af eksisterende og uudnyttede sommerhusrammer. Særligt med henblik på at skabe kommercielle overnatningsmuligheder af høj kvalitet. Dette skal ske med udgangspunkt i sommerhusanalysens anbefalinger, og i dialog med evt. eksisterende sommerhusejere i nærheden af det enkelte udlæg (PDF).

Nye byggerier og anlæg skal være arkitektonisk velindpasset til lokalområdet og sikre et samspil mellem eksisterende større ferie- og fritidsbebyggelser, bysamfund, natur og landskab gerne med blik for bæredygtighed.

Turistpolitisk redegørelse

Formål

Lolland Kommune har udarbejdet denne turistpolitiske redegørelse for at få et sammenhængende og politisk godkendt grundlag for beslutninger og planer for turismen i kystnærhedszonen. Se faktaboks herunder.

De kommunale turistpolitiske overvejelser tager udgangspunkt i nationale, regionale og lokale forventninger til turismeudviklingen.

Kommunen vil anvende redegørelsen til at prioritere, hvor og hvordan udviklingen kan finde sted inden for kystnærhedszonen i Kommuneplan 2025-2037. Herunder vurderes det, om eksisterende arealreservationer stadig er aktuelle sammen med behovet for nybyggeri.

Planlægningen for nyudlæg og udviklingsmuligheder for eksisterende anlæg skal medvirke til at styrke turismeudvikling som skaber nye aktiviteter, flere arbejdspladser, mere bosætning og et større, positivt kendskab til Lolland.

Fakta – Turistpolitisk redegørelse

For planlægningen i kystnærhedszonen gælder, at ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser. Dette fremgår af planlovens § 5b, stk.1, nr. 4 (retsinformation.dk).

De sammenhængende turistpolitiske overvejelser skal tage udgangspunkt i både nationale og lokale forventninger til turismeudviklingen. Vurderingen af potentiale og udviklingsmuligheder, skal gøre det muligt at vurdere, om hvor vidt eksisterende uudnyttede reservationer er aktuelle og hvor og i hvilket omfang lokalisering af nye ferie- og fritidsanlæg kan finde sted i kystnærhedszonen.

De sammenhængende turistpolitiske overvejelser bygger på kommunens strategiske overvejelser og mål for turismeudviklingen inden for turistoplandet. Oplandet omfatter gerne både kystnærhedszonen, byerne og områderne bag kystnærhedszonen.

Krav til kommunerne

Der stilles en række lovgivningsmæssige krav til kommunernes planlægning for ferie- og fritidsanlæg inden for og uden for kystnærhedszonen og til kommunernes planlægning for sommerhusområder, jf. planloven (retsinformation.dk).

Krav til turisme, friluftsliv og ferie- og fritidsanlæg:

- Nye ferie- og fritidsanlæg skal i udgangspunktet lokaliseres i forbindelse med eksisterende bysamfund, større ferie- og fritidsbebyggelser, og for mindre anlæg i tilknytning til andre ferie- og fritidsanlæg.
- Kun aktuelle reservationer til byudvikling, tekniske anlæg og ferie- og fritidsanlæg skal fastholdes. Planlovens § 11 f, stk. 1 og 2.

Krav i kystnærhedszonen:

- Der skal foretages en afvejning af behovet for kystnær lokalisering i forhold til de beskyttelseshensyn, som skal varetages i kystnærhedszonen. Planlovens § 5 a stk. 1.
- Der kan kun i ganske særlige tilfælde planlægges for bebyggelse og anlæg på land, som forudsætter inddragelse af arealer på søterritoriet eller særlig kystbeskyttelse. Planlovens § 5 b stk. 1, nr. 2.
- Der kan kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering, og at planlægningen sker på grundlag af hovedprincipperne for planlægning i kystnærhedszonen. Planlovens § 5 b stk. 1, nr. 1.
- Der må ikke planlægges for nye sommerhusområder i kystnærhedszonen, og eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål jf. Planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 3.
- Inden for kystnærhedszonen skal ferie- og fritidsanlæg lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser jf. Planlovens § 5 b, stk.1, nr. 4.
- Offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges. Planlovens § 5b, stk. 1, nr. 5 og § 11 f, stk. 4, nr. 4.
- I kystnærhedszonen gives der kun landzonetilladelse til bebyggelse og anlæg af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystnærhedszonen. Planlovens § 35, stk. 3.

Nationale interesser

De nationale interesser ift. turismeudviklingen knytter sig primært til kystnærhedszonen, hvor det er en national interesse,

- At de åbne kyster bevares, og at landets kystområder søges, friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed.
- At offentlighedens adgang til kysten sikres og udbygges.

Af "Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægning 2023" fremgår det der er to nationale interesser for etablering af ferie og fritidsanlæg i kystnærhedszonen:

- 3.2.7 Sommerhusområder i kystnærhedszonen skal fastholdes til ferieformål, medmindre områderne kan tilbageføres til landzone i henhold til landsplandirektiver for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen.
- 3.2.8 Hvis kommuner planlægger for udlæg til ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen, skal der være en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, og disse skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.

I oktober 2024 udgav By-, Land- og Kirkeministeriet "Veje til bæredygtig turismevækst – national strategi for bæredygtig vækst i dansk turisme" med 6 overordnede initiativer (PDF):

1. En fælles dansk fortælling.
2. Investeringer i hele landet.
3. En bred vifte af turismetilbud.
4. Mod en grønnere rejse.
5. Et fundament af viden og data.
6. Mennesker i midten.

Den 22. august 2024 blev Lolland Kommunes turismeudviklingsprojekt på det vestlige forland ved Rødbyhavn, en del af Regeringens landdistriktsudspil - Sammenhæng og balance (PDF).

Status i Lolland Kommune

Turisme er et vigtigt erhverv for Lolland Kommune, og i forbindelse med etableringen af Femern Bælt-forbindelsen har Lolland Kommune en enestående mulighed for at skabe en ny turistdestination bl.a. med udgangspunkt i det vestlige forland ved Rødbyhavn. Lolland Kommune har derfor udarbejdet strategisk fysiske udviklingsplan for Lollands Sydkyst (Sydkystplanen) (PDF).

Lolland, som turismedestination, skal udvikles med udgangspunkt i en bæredygtig international destination, og dermed indfri udviklingssporene i Den Nationale Turismestrategi (oktober 2024) (PDF). Visionen i den nationale turismestrategi lyder: ***"Turismen skal styrke dansk økonomi og det danske samfund gennem en miljømæssig, økonomisk og social bæredygtig vækst, der skaber værdi for borgere, turister og lokalsamfund"***. Derudover er Udviklingsplanen for Lollands Sydkyst indskrevet under initiativ 2.2 'Bedre rammer for turismeudvikling i hele landet' med følgende tekst: ***"Regeringen vil: stille sig positivt over for Lolland Kommunes ønske om et ambitiøst turismeprojekt på det strandareal vest for Rødbyhavn (Forlandet), som skabes med sand fra Femernbyggeriet, og som med tiltrækning af private investeringer potentielt kan rumme både naturrum og bebyggelse på et areal som er dobbelt så stort som Amager strandpark".***

Den strategisk fysiske udviklingsplan for Lollands Sydkyst (Sydkystplanen) er udarbejdet med udgangspunkt i Region Sjællands Udviklingsplan for Sjælland og øernes 6 principper for bæredygtig turismeudvikling (PDF). I udviklingsplanen for Sjælland og øerne er turistcenteret Rødbyhavn også udpeget som det største kraftcenter på Sjælland og øerne.

Turismeudviklingen af Lollands Sydkyst kan være med til at skabe lokal vækst, arbejdspladser og bedre steder at bo for lokale og skal foregå i dialog med lokale borgere og aktører.

Der er væsentlige samfundsinteresser i at fremme turismeudviklingen af Lolland. Med 3,1 millioner nye overnatninger frem mod 2050, kan turismen i Lolland Kommune genere op mod 5.800 nye jobs. Centralt i planen står turismeudviklingsprojektet på det vestlige forland ved Rødbyhavn, der blev en del af Regeringens landdistriktsudspil - Sammenhæng og balance den 22. august 2024 PDF).

Kystferieformen, som er knyttet til kystlandskaber, natur og strande, er den væsentligste kvalitet for kommunen som turistdestination. Derfor er en kystnær placering for især campingpladser, feriehoteller og sommerhuse en nødvendighed. Med Kommuneplan 2025-2037 vil Lolland Kommune skabe plads til at realisere målsætningerne på nationalt, regionalt og lokalt plan.

Overnatninger og turismeforbrug

Turismen på Lolland har i dag et højt antal kommercielle overnatninger sammenlignet med resten af Region Sjælland. I Lolland Kommune står Lalandia for lidt over halvdelen af overnatningerne.

I 2023 var der i alt 1.115.014 kommercielle overnatninger i Lolland kommune i alt, hvor 68 % var danskere, 15 % var tyskere og 10 % var svenskere. 64 % overnattede på feriecentre (Lalandia) og det samlede turismeforbrug var i 2022 1.152 mio. kr.

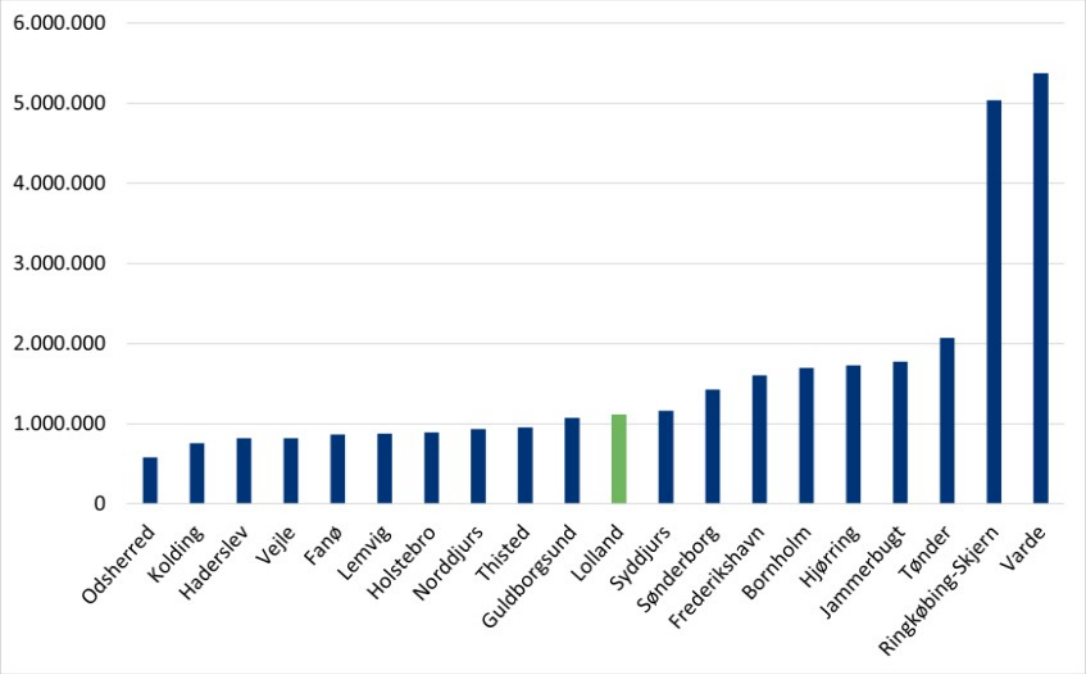
Hvis man sammenligner med en tilsvarende kommune med samme strækning kyst, som Ringkjøbing-Skjern, kan man se, at de har 5.036.004 overnatninger, hvor 19 % var danskere og 76 % tyskere. 80 % overnattede i feriehuse og det samlede turismeforbrug var i 2022 3.770 mio. kr.

Målet for Lolland Kommune er at nå op på samme niveau som Ringkøbing-Skjern Kommune i 2050, jf. ***Tabel 5.1***. Dvs. der skal markant flere overnatninger til, samt en ændring i sammensætningen af danske og udenlandske besøgende.

Tabel 5.1 Forventet vækst i antal overnatninger på overnatningsformer

Udvikling i Sydkystens kommercielle overnatninger	År 2019	År 2030	År 2050
Overnatninger pr. år på hotel, feriecenter	623.000	923.000	2.763.000
Overnatninger pr. år i sommerhuse	166.000	386.000	966.000
Overnatninger pr. år på campingpladser	111.000	111.000	271.000
I alt overnatninger pr. år	900.000	1.420.000	4.000.000

Af ***figur 5.1*** fremgår det, at Lolland Kommune er på 10. pladsen i forhold til kommercielle overnatninger og dermed et af de større områder for kystturisme. I perioden fra 2018-2023 har Lolland Kommune haft en vækst på 26 % i antallet af kommercielle overnatninger. Dette er den næststørste stigning blandt de 20 kystkommuner med flest overnatninger, kun overgået af Ringkøbing-Skjern Kommune der havde en vækst på 31 %. En del af væksten i Lolland Kommune vurderes at komme fra byggeriet af Femern Bælt-forbindelsen.



Figur 5.1. Kommercielle overnatninger i de 20 kystkommuner med flest overnatninger, 2023 (Kilde: Danmarks statistik)

Redegørelse for politik og strategi

Femern Bælt-forbindelsen knytter Sjælland og Lolland-Falster tættere til Europa. Når byggeriet står færdigt, tager det ca. 10 minutter at komme fra Tyskland til Lolland. Med den historiske ændring af geografien for Lolland-Falster går området fra at have et markedsgrundlag på ca. 3 mio. inden for 2-3 timers kørsel, til et marked på + 9 mio. mennesker. Den øgede tilgængelighed åbner op for nye muligheder for vækst indenfor turisme med potentialet for, at turismen kan blive en markant løftestang for beskæftigelse og bosætning på Lolland, og på nationalt plan kan Lolland blive blandt de mest værdiskabende destinationer for dansk turisme. Lolland Kommune vil skabe de bedst mulige rammebetingelser for turismeerhvervet på Lolland og tiltrække virksomheder, der vil satse på – og drive – turismevirksomhed.

Turismen udgør allerede i dag et væsentligt erhverv i Lolland Kommune. Ambitionen i Lolland Kommune er at turismeerhvervet skal stige markant frem til år 2050, fra 1 mio. til 4 mio. årlige overnatninger, hvilket svarer til ca. 5.800 arbejdspladser. Her er det særligt det tyske marked der skal i fokus, for at opnå målene. Der er allerede i dag mange tyske turister på Lollands Sydkyst, men med de nye unikke muligheder på det vestlige forland ved Rødbyhavn kan der skabes en turistdestination de tyske gæster kan køre til på under 30 min.

Turismen er især knyttet til kysten og naturparker. Sommerhusområder er lokaliseret på sydkysten ud til Femern Bælt samt på øerne Femø, Fejø og Askø i Smålandshavet. Størstedelen af kommunens campingpladser ligger ud til kysten. Også kommunens største byer Nakskov og Maribo samt de to største attraktioner - Knuthenborg Safaripark og Feriecenter Lalandia - ligger ud til henholdsvis Nakskov Fjord, Maribosøerne, Smålandshavet og Femern Bælt. De senere år er også Dodekalitten blevet en stor attraktion. I fremtiden satses der markant på at gøre turismecenteret omkring Rødbyhavn og det nye vestlige forland til Lollands og Øst Danmarks største turistdestination.

Kommunen understøtter i sin planlægning den nationale satsning af kyst- og naturturisme, og dermed også Dansk Natur og Kyst Turismes Udviklingsplan for Sjælland og Øerne, og vil med retningslinjerne understøtte turismeerhvervet ved at give mulighed for anlæg af ferie- og fritidsanlæg og skabe mulighed for friluftsliv med hensyntagen til omgivelserne.

I 2019 blev der vedtaget et landsplandirektiv der udlagde 8 udviklingsområder i kystnærhedszonen:

- Dannemare Strand (udvikling af sommerhuse)
- Hestehoved (udvikling af rekreativt formål)
- Hummingen
- Kramnitze Nord
- Kramnitze Øst (udvikling af sommerhuse)
- Reersnæs
- Rødbyhavn Vest (Udvikling af rekreativt formål - turismefaciliteter)
- Rødbyhavn Øst (Udvikling af rekreativt formål – støjende fritidsfaciliteter)

Udviklingsområderne er hovedsageligt tiltænkt turismefremme og blev rammelagt med Kommuneplan 2021-2033.Udviklingsområderne fremgår af ***kort 12.1***.

Lolland Kommune drifter projektet Naturlandet Lolland-Falster, som har til formål at øge tilgængeligheden til naturen og brande Lolland-Falster som et stort naturområde i forhold til turister. Projektet har bl.a. løftet kvaliteten i de eksisterende støttepunkter og skabt bedre sammenhæng mellem naturområder samt forbedret og udviklet oplevelsesruter.

Turistcentre, hovedbyer, turistområder, turismelandsby, indsatsområdet og naturparker

Kommunens grundlag for lokalisering af nye turismerelaterede byggerier og anlæg og for udvidelse af eksisterende anlæg tager udgangspunkt i de udpegede hovedbyer, turistcentre, turistområder, turismelandsby, indsatsområde og naturparker, som fremgår af ***kort 5.1.***

Turistcentrene

I forbindelse med udvikling af Lollands Sydkyst, er Rødbyhavn udpeget til turismecenter. Dette turistcenter er uløseligt forbundet med det nye vestlige forland som strækker sig fra Rødbyhavn Havn til Lalandia. Det nye forland forventes at kunne rumme op til 1,66 mio. overnattende gæster i fremtiden og en vifte af oplevelsestilbud, og det, sammen med Lalandia, gør turistcentreret centralt i at skabe vækst på Lolland bl.a. gennem turisme.

Bandholm er udpeget som det andet turistcenter, og er tæt knyttet til Knuthenborg Safaripark, som både huser dagsgæster i parken, men også overnattende i Knuthenborg Camp.

Hovedbyerne

Hovedbyerne skal være de primære handels- og kulturbyer, hvor de velbevarede købstads- og industrimiljøer spiller sammen med kulturliv, museer, spise- og overnatningssteder og hvor nærheden til Maribosøerne og Nakskov Fjord inddrages aktivt.

Hovedbyerne er nærmere beskrevet i 1.1 Bymønster og byudvikling. De to hovedbyers kulturarvsværdier er nærmere beskrevet i 7.1 Kulturmiljøer.

Turistområderne

I turistområderne er der grundlag for etablering af mindre hoteller, vandrehjem, Bed & Breakfast, glamping, mindre besøgscentre og andre turistattraktioner, der kan understøtte turisme og friluftslivet. Det er også her der vil kunne ske

omplacering af sommerhusområder og arbejdes for nye udviklingsområder i kystnærhedszonen.

Turismelandsby

Langø understøtter turistområdet ved Nakskov fjord, og er det eneste bysamfund ud til fjorden, ud over Nakskov, hvor der er et særligt potentiale for at understøtte en bæredygtig turismeudvikling og øge overnatningskapaciteten tæt på kysten og i Naturpark Nakskov Fjord.

Med havnen som udgangspunkt og sin placering direkte ud til Nakskov Fjord, er Langø strategisk placeret for naturoplevelserne på fjorden og Albuen, og der er potentiale for flere mindre hoteller, Bed & Breakfast, glamping, restauranter i og omkring Langø.

Indsatsområdet

Afgrænsningen på indsatsområdet er defineret i den Strategisk-fysisk udviklingsplan for Lollands Sydkyst, hvor der vil blive fokuseret på strækningen fra Hummingen til Rødbyhavn (PDF).

Naturparker

Naturparkerne Maribo og Naturpark Nakskov Fjord omfatter større sammenhængende områder med meget væsentlige natur-, kulturarvs- og landskabsværdier og har samtidig et stort potentiale inden for friluftsliv og turisme, og er derfor udpeget til Naturparker. ***Se kort 5.1.***

Naturparkerne skal bidrage som naturattraktioner både for turister og friluftsaktører hele året. Naturparkerne rummer særligt potentiale for understøttende turismefaciliteter som f.eks. shelters, bålhytter, udsigtstårne mv.

Kommunen ønsker at arbejde for, at området ved Saksfjed-Hyllekrog og en del af Smålandshavet udpeges som naturparker. I 5.7 Naturparker beskrives udviklingsmulighederne nærmere.

Ferie- og fritidsanlæg

Ved ferie- og fritidsanlæg forstås feriehoteller, feriecentre, campingpladser, vandrerhjem, fritidshavne, større besøgsanlæg og udendørs anlæg som golfbaner, sommerlande og lign.

Kommunen ønsker at styrke turismen, så flere overnatnings-, service- og oplevelsesmuligheder samles på samme sted med udgangspunkt i principperne for bæredygtig turisme f.eks. princippet "benyt og beskyt". Herved kan de forskellige tiltag understøtte hinanden og samtidig sikre at værdifuld natur beskyttes.

Kommunen vil arbejde for en udvikling af ferie- og fritidsanlæg, men vil samtidig sikre en balance mellem udbygning og hensynet til kvalitet, bæredygtighed, natur, landskab, arkitektur og kulturarv samt borgernes adgang til kyster og natur. Større ferie- og fritidsanlæg skal derfor som udgangspunkt placeres i turistcentre og hovedbyer.

Redegørelse for fastholdelse og nyudlæg

I ***tabellerne 5.2*** til ***5.6*** redegøres der for, om rammer, der er mindre end 2/3 udnyttet, skal fastholdes eller omdannes. Der redegøres også for hvilke rammer der udtages og hvilke nyudlæg der er.

Besøgscentre og udendørs anlæg

Tabel 5.2 Rammer til besøgscentre og udendørs anlæg der fastholdes, udlægges, udtages eller omdannes

Kommuneplanramme	Status	Bebyggelse
360-R38 Rekreativt område ved Bindernæsvej i Rødbyhavn	Fastholdes	Ubebygget
360-47 Grønt område Trælleholm i Nakskov	Fastholdes	Ubebygget
360-R40 Rekreativt område ved Humlegårdsvej øst for Rødbyhavn	Omdannes til erhverv	Ubebygget
360-R41 Rekreativt område ved Darketvej, Rødby	Hovedparten udtages den sydligste del omdannes til erhverv	Ubebygget
360-R45 Grønt område ved Lalandia ved Rødbyhavn	Den vestlige del udtages og den sydligste og den østlige del omdannes til feriehotel	Ubebygget
360-R61 Besøgscenter ved Femern Bælt-forbindelsen ved Rødbyhavn	Udlægges	Under opførelse
360-R62 Landskabsværk ved Rødby	Nyudlæg	Ubebygget
367-G12 Rekreativt område syd for Færgelandsgården i Nakskov	Fastholdes	Delvist bebygget. 1/3 af rammen er udnyttet.

Sommerhusområder

Tabel 5.3 Rammer til sommerhusområder der fastholdes

Kommuneplanramme	Status	Bebyggelse
360-S2 Sommerhusområde ved Ydø	Fastholdes	Ubebygget
360-S12 Sommerhusområde Æblehaven ved Maglehøj Strand.	Fastholdes - Lokalplanlagt	Ubebygget
360-S11 Sommerhusområde ved Maglehøj	Fastholdes	Ubebygget
360-S1 Feriecenter ved Dannemare Strand (Dannemare Marinapark)	Fastholdes - Lokalplanlagt	Ubebygget
360-S17 Sommerhusområde ved Dannemare Strand	Fastholdes	Ubebygget
381-S7-1 Sommerhusområde ved Hummingen	Fastholdes	Ubebygget
381-S7-2 Sommerhusområde ved Hummingen	Fastholdes - Lokalplanlagt	Ubebygget
381-S7-3 Sommerhusområde ved Hummingen	Fastholdes	Ubebygget
360-S3 Sommerhusområde ved Kramnitze	Fastholdes	Ubebygget

360-S18 Sommerhusområde Øst for Kramnitze	Fastholdes - Lokalplanlagt	Ubebygget
383-220 Sommerhusområde syd for Lalandia ved Rødbyhavn	Fastholdes - Lokalplanlagt	Ubebygget
360-S4 Sommerhusområde ved Vesterby, Fejø	Fastholdes	Ubebygget
379-S5 - Sommerhusområde Sletteren Fejø	Fastholdes	Ubebygget
360-S5 - Sommerhusområde Femø Vest	Fastholdes	Ubebygget

Feriehoteller

Tabel 5.4 Rammer til feriehoteller der fastholdes, udlægges eller udtages

Kommuneplanramme	Status	Bebyggelse
360-BE31 Landsbyen Askø by	Fastholdes	Delvist bebygget
360-R22 Askø Havn	Der gives mulighed for feriehotel	Delvist bebygget
360-BE39 Landsbyen Femø Havn	Fastholdes	Delvist bebygget
360-BE45 Landsbyen Kragenæs	Fastholdes	Delvist bebygget
360-BE52 Landsbyen Onsevig	Fastholdes	Delvist bebygget
360-R9 Femø fritidshavn	Fastholdes	Delvist bebygget
360-R50 Kramnitze fritidshavn	Fastholdes - med ændret afgrænsning	Delvist bebygget
360-S15 Sommerhusområde ved Hummingen	Fastholdes	Næsten fuldt udbygget
363-4.B.7 Boligområde i Bandholm	Fastholdes - Lokalplanlagt	Ubebygget
363-4.B.1 Boligområde ved Lysmøllegade, Bandholm Vænge m.m. i Bandholm	Der gives mulighed for feriehotel	Delvist bebygget
360-E59 - Byomdannelsesområde ved Bandholm Havn	Der gives mulighed for feriehotel	Delvist bebygget
360-BE30 Blandet byområde, Vester Oddevej i Langø	Fastholdes	Delvist bebygget
360-BE51 Landsbyen Nørreby, Femø	Fastholdes	Næsten fuldt udbygget
360-R36 Hummingen Øst	Fastholdes	Ubebygget
360-R51 Camping og feriehotel ved Kramnitze	Fastholdes – Delvist Lokalplanlagt men er reduceret	Delvist udnyttet
360-R63 Feriehotel ved Christianssæde	Nyudlæg	Delvist udnyttet

360-S2 Sommerhusområde ved Ydø	Fastholdes	Ubebygget
360-S11 Sommerhusområde ved Maglehøj	Fastholdes	Ubebygget
360-S12 Sommerhusområde Æblehaven ved Maglehøj Strand	Fastholdes - Lokalplanlagt	Ubebygget
379-S5 - Sommerhusområde Sletteren Fejø	Fastholdes	Ubebygget
383-220 Sommerhusområde syd for Lalandia ved Rødbyhavn	Fastholdes - Lokalplanlagt. Der gives mulighed for feriehotel	Ubebygget
383-219-A383-219-A - Feriecentret Lalandia ved Rødbyhavn - centerområdet	Fastholdes	Bebygget
383-219-B - Feriecentret Lalandia ved Rødbyhavn - ferieboligområdet	Fastholdes	Bebygget
360-R35 Rekreativt område nord for Strandpromenaden i Nakskov	Udtages	Ubebygget
360-R5 Knuthenborg Safaripark ved Bandholm	Fastholdes	Delvist udnyttet
360-R38 Rekreativt område ved Bindernæsvej i Rødbyhavn	Fastholdes	Ubebygget
360-R46 Feriehotel vest for Rødbyhavn	Fastholdes	Delvist udnyttet
360-R52 Kramnitze Nord	Fastholdes men er reduceres	Ubebygget
360-S1 Feriecenter ved Dannemare Strand (Dannemare Marinapark)	Fastholdes - Lokalplanlagt	Ubebygget
360-R73 Feriehotel ved Birket	Fastholdes – udvides lidt mod syd	Ubebygget
360-R48 Rekreativt område på Hestehovedet i Nakskov	Den del der giver mulighed for feriehotel udtages	Ubebygget

Campingpladser, stellpladser mv.

Tabel 5.5 Rammer til campingpladser der fastholdes

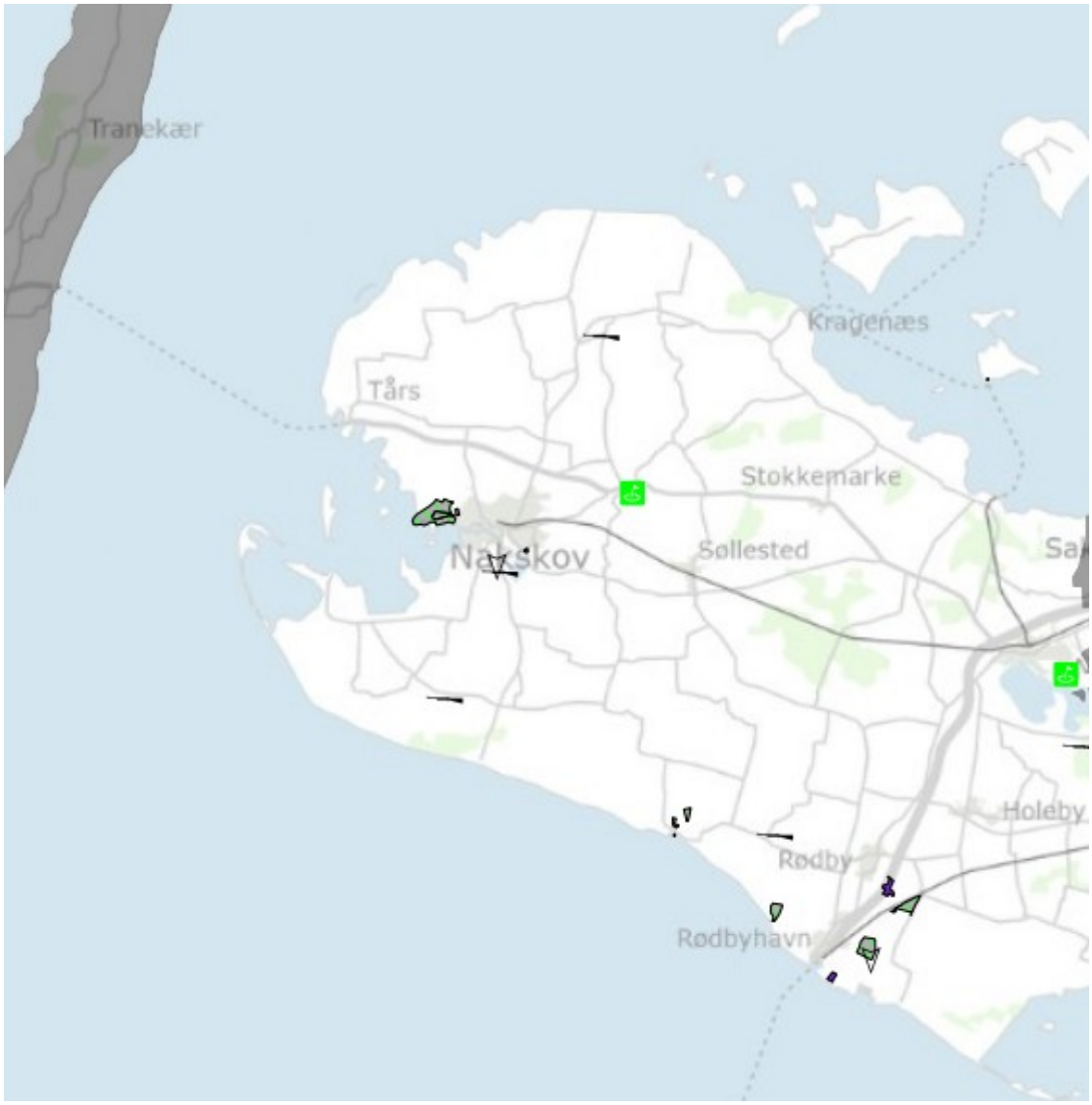
Kommuneplanramme	Status	Udnyttelse
360-R11 Onsevig campingplads	Fastholdes	Delvist udnyttet.
360-R51 Camping og feriehotel ved Kramnitze	Fastholdes - med ændret afgrænsning	Delvist udnyttet
360-R17 Vejrø	Fastholdes - Lokalplanlagt	Uudnyttet
360-R25 Campingplads ved Lalandia, Rødbyhavn	Fastholdes - Lokalplanlagt	Delvist bebygget men ikke til campingplads
360-R31 Femø campingplads	Fastholdes	Delvist bebygget

Fritidshavne

Tabel 5.6 Rammer til fritidshavne der fastholdes, udlægges, udtages eller omdannes

Kommuneplanramme	Status	Udnyttelse
360-R22 Askø havn	Fastholdes men er reduceret	Udnyttet
360-R53 Skalø fritidshavn	Nyudlæg	Delvist udnyttet
360-R54 Blans fritidshavn	Nyudlæg	Udnyttet
360-E59 Byomdannelsesområde ved Bandholm Havn	Omdannes fra erhvervsramme	Delvist udnyttet
363-4.D.4 - Fritidshavn i Bandholm	Fastholdes - Lokalplanlagt	Uudnyttet
360-R55 Urne fritidshavn	Nyudlæg	Delvist udnyttet
360-R56 Onsevig fritidshavn	Nyudlæg	Delvist udnyttet
360-R57 Tårs fritidshavn	Nyudlæg	Delvist udnyttet
360-R1 Fritidshavn ved Dannemare Strand - Dannemare Marina	Fastholdes - Lokalplanlagt	Uudnyttet
360-R50 Kramnitze fritidshavn	Fastholdes - med ændret afgrænsning	Delvist udnyttet
360-R58 Lundehøje fritidshavn	Nyudlæg	Delvist udnyttet
360-R59 Errindlev fritidshavn	Nyudlæg	Delvist udnyttet

5.1 Besøgscentre og udendørs anlæg



Kort 5.1.1 Nye rammer til besøgscentre samt rammer der omdannes fra besøgscentre og udendørs anlæg til andre formål, samt placering af golf-, motor- og skydebaner

Dette underkapitel beskriver mål, retningslinjer og redegørelse for besøgscentre og udendørs anlæg.

Fakta besøgscentre og udendørs anlæg

Et besøgscenter indeholder information om specielle temaer og giver tips til aktiviteter og oplevelser. Besøgscentre er rejsemål i forbindelse med uddannelse, erhverv, ferie og fritid. Temaerne kan f.eks. være dyr, historie, kultur, kunst, geologi, botanik, fødevarer og sundhed.

Besøgscentre kan både være indendørs og udendørs anlæg og omfatter f.eks. vandlande, wellnesscentre, oplevelsescentre, museer mv.

Udendørs anlæg omfatter forskellige udflugts- og aktivitetsoplevelser, der primært foregår udendørs, og omfatter f.eks. golfbaner, motorsportsbaner og skydebaner. Byparker og lign. er nærmere beskrevet under 1.3 Rekreative områder.

Målsætning

- Projekter, aktiviteter og oplevelser, der sikrer og forbedrer betingelserne for turisme og friluftsliv, skal generelt fremmes.

Retningslinjer

5.1.1 Nye rammer til besøgscentre og rammer der omdannes fra besøgscentre og udendørs anlæg til andre formål, samt placeringen af golf-, motor- og skydebaner fremgår af ***kort 5.1.1***, nye rammer samt rammer der omdannes, er desuden vist på ***kort 5.1.4-5.1.5***.

5.1.2 Nye besøgscentre og udendørs anlæg skal som udgangspunkt lokaliseres ved eksisterende sommerhusområder, større ferie- og fritidsbebyggelser, landsbyer eller byzone og fortrinsvis i hovedbyer, turistcentre og turistområder jf. retningslinjerne i 12. Kystnærhedszonen. Se ***kort 5.1***.

5.1.3 Ved placering af besøgscentre og udendørs anlæg skal der tages hensyn til jordbrugs-, miljø-, natur-, kultur- og landskabsinteresser samt evt. andre væsentlige interesser. Af hensyn til naboer og landskabsinteresser skal anlæggene omgives af en tæt afskærmende beplantning. Brugerne skal sikres god trafikal adgang.

5.1.4 Nye golfbaner skal tilstræbes anlagt på jorder, der er mindre egnede til landbrugsformål. Naturkvaliteten skal generelt forbedres og gerne i sammenhæng med evt. nærliggende naturområder.

5.1.5 Støjende og/eller trafikgenererende besøgscentre og udendørs anlæg skal i udgangspunktet lokaliseres uden for kystnærhedszonen eller længst muligt fra kysten i tilknytning til turistcentre og hovedbyer, og/eller tæt på overordnede infrastrukturanlæg. Besøgscentrene skal i videst muligt omfang etableres som multifunktionelle anlæg.

Redegørelse

Redegørelse generelt

Turismen på Lolland er præget af nogle få store og mange mindre aktører.

Turisterne besøger primært de to største besøgscentre Knuthenborg Safaripark (300.292 besøgende) og Aquadome i Lalandia (530.000), der tilsammen havde ca. 830.000 besøgende i 2023. Derudover holder en del ferie ved Smålandsfarvandet og Sydkysten. Der er ikke besøgstal for alle besøgscentre, men de indberettede er forholdsvis beskedne. Eksempelvis havde Stiftsmuseet, Maribo 8.106 besøgende i 2023, en vækst på 22 % ift. 2022.

Ud over Knuthenborg Safaripark og Feriecenter Lalandia omfatter besøgscentrene bl.a. Femern A/S Infocenter Rødbyhavn, Frederiksdal Gods, Richard Winthers Hus og Globen i Holeby m.fl.

Under udendørs anlæg hører golfbaner, motorbaner og skydebaner. Herudover findes der en række andre udendørs anlæg, bl.a. stenstøtterne Dodekalitten, Peter Hansens Have, Mindelunden i Rødby Fjord, Museumsbanen i Bandholm,

Frilandsmuseet, Minibyen i Maribo, de anlagte parkanlæg ved herregårdene Pederstrup, Lungholm, Halsted Kloster og Søholt.

Der er betydelige udviklingspotentialer inden for kategorien besøgscentre og udendørs anlæg. Kommunen tror på, at Lollands Sydkyst rummer forudsætningerne for at nå samme antal overnatninger som de største destinationer på den Jyske Vestkyst og dermed skabe tusindvis af arbejdspladser indenfor turisme. Turismeudviklingen vil i de kommende år være koncentreret om sydkysten og der skal derfor skabes rammer for fremtidige investeringer i attraktioner som besøgscentre og udendørs anlæg. Samtidig skal der ryddes op i rammer der ikke længere er relevante.

Besøgscentre

Nye besøgscentre skal placeres i tilknytning til eksisterende sommerhusområder, større ferie- og fritidsbebyggelser, landsbyer eller i byzone og i overensstemmelse med turismens hovedstruktur.

Lokalisering af nye besøgscentre skal ske i overensstemmelse med hovedprincipperne for planlægning i kystnærhedszonen, dvs. i tilknytning til eksisterende bebyggelse eller bagved. Ny-anlæg må ikke lokaliseres som enkeltanlæg på ubebyggede kyststrækninger.

Besøgscentre skal indpasses, så de indgår i et samspil med eksisterede anlæg og ikke virker dominerende i forhold til de eksisterende forhold. De må som udgangspunkt ikke tilsidesætte væsentlige beskyttelsesinteresser.

I lokalplaner og landzonetilladelser for besøgscentre og udendørs anlæg skal det sikres, at de omgives af en afskærmende beplantning, at en evt. billetkø kan afvikles uden at generere trafikken på det offentlige vejnet, samt at driften ikke medfører væsentlige miljøgener for de omkringliggende sommerhusområder, boligområder og naturområder.

Udendørs anlæg

Golfbaner

I kommunen findes to golfbaner: Maribo Sø Golfklub og Vestlollands Golfklub.

Tabel 5.1.1 Oversigt over golfbaner

Navn / beliggenhed	Eksisterende antal huller	Mulighed for udvidelse til huller i alt
Maribo Sø Golfklub	18	27
Vestlollands Golfklub	18	18

Efter nærmere vurdering af behovet kan Maribo Sø Golfklub udvides. Retningslinjerne for nye anlæg betyder, at banerne skal indpasses i landskabet og der skal tages hensyn til evt. kyst-, natur-, landskabs- og kulturarvsinteresser. Golfbaner kan som udgangspunkt ikke anlægges i beskyttede naturområder.

Ved etablering eller udvidelse af golfbaner, skal der arbejdes med at forøge naturindholdet og offentlighedens adgang, herunder anlæg af stier.

Motorsportsbaner og skydebaner

I kommunen findes to motorsportsbaner: Rødby Gokartbane og Nakskov Motocrossbane.

Derudover findes der fem skydebaner: Gerringe Lerduebane (Sydlollands jægerforbund), Søholt Flugtskydebane ved Holeby Jagtforening, Sølbjerghøj/Vestenskov-Kappel Jagtforening, Ravnsborg Skytteforening i Horslunde samt Forsvarets/hjemmeværnets skydebane (L 8301) i Nakskov.

Nye udlæg

Der laves to nye udlæg til udendørs anlæg et til "Pilen" og et til "Lollands Øre".

Ved den nye tunnelportal har Femern A/S bygget et nyt udsigtspunkt kaldet "Pilen" der består af en 217 m lang rampe der gradvis stiger op i 24 m højde, og giver udsigt over byggepladsen mod øst og Rødbyhavn mod vest. Rampen er samme længde som et af de elementer, som tunnelen bliver bygget med, og slutter i en spids i retning mod Tyskland.

Lolland Kommune ønsker at supplere "Pilen" med rekreative faciliteter mv. der understøtter området som besøgscenter også når byggeriet af den faste forbindelse er afsluttet. "Pilen" kommer til at ligge direkte ud mod motorvej og jernbane og i tilknytning til store erhvervsarealer, så der er ikke tale om et stille rekreativt område hvor man kan forvente ro og fred.

Ved Rødby omkring den kommende afkørsel 50 på motorvejen, ønsker Naturstyrelsen med støtte fra Realdania og Ny Carlsbergfondet, at etablere et landskabsværk i stor skala kaldet "Lollands Øre". Værket tænkes at bestå af tre parabolformede skulpturer, "ører", der er op til 12 m høje.

Projektet er endnu ikke detailprojekteret, men der lægges en ramme ud til at der kan lokalplanlægges for projektet, hvis det får et omfang der udløser lokalplan. Arealet ligger lige ud til motorvejen, og ørene kan på den ene side forstærke lyden fra motorvejen, mens det skaber ro på den modsatte side. Arealet udlægges som et rekreativt område, men ikke som et miljøfølsomt område, da både arealet til landskabsværket og de nye sammenhængende skov- og naturområder fungerer som buffer mellem motorvejen og Rødby.

Illustration 5.1.2 "Øre Nord" af Amitai Romm og Djernes & Bell fra idékonkurrencen

Miljøhensyn

Ved lokalisering af besøgscentre og udendørs anlæg skal der tages højde for deres aktivitets- og anlægsbehov samt afstandskrav til miljøfølsom anvendelse, f.eks. boliger.

Meget trafikgenererende anlæg skal så vidt muligt placeres tæt på det overordnede jernbane- og vejnet, så omgivelserne belastes mindst muligt af trafikgener.

Tilsvarende skal meget støjende besøgscentre og udendørs anlæg lokaliseres indenfor udlagte områder til disse aktiviteter i nærheden af turistcentre og det overordnede jernbane- og vejnet i udviklingsområdet, så sommerhusområder, større ferie- og fritidsbebyggelser samt by- og boligområder påvirkes mindst muligt af støj. Se mere herom i 11.1 Støj.

Ændringer af rammer og perspektivområde for besøgscentre og udendørs anlæg

Ændring af rammer

I ramme 360-R38 ”Rekreativt område ved Bindernæsvej i Rødbyhavn” gives der mulighed for forlystelsespark.

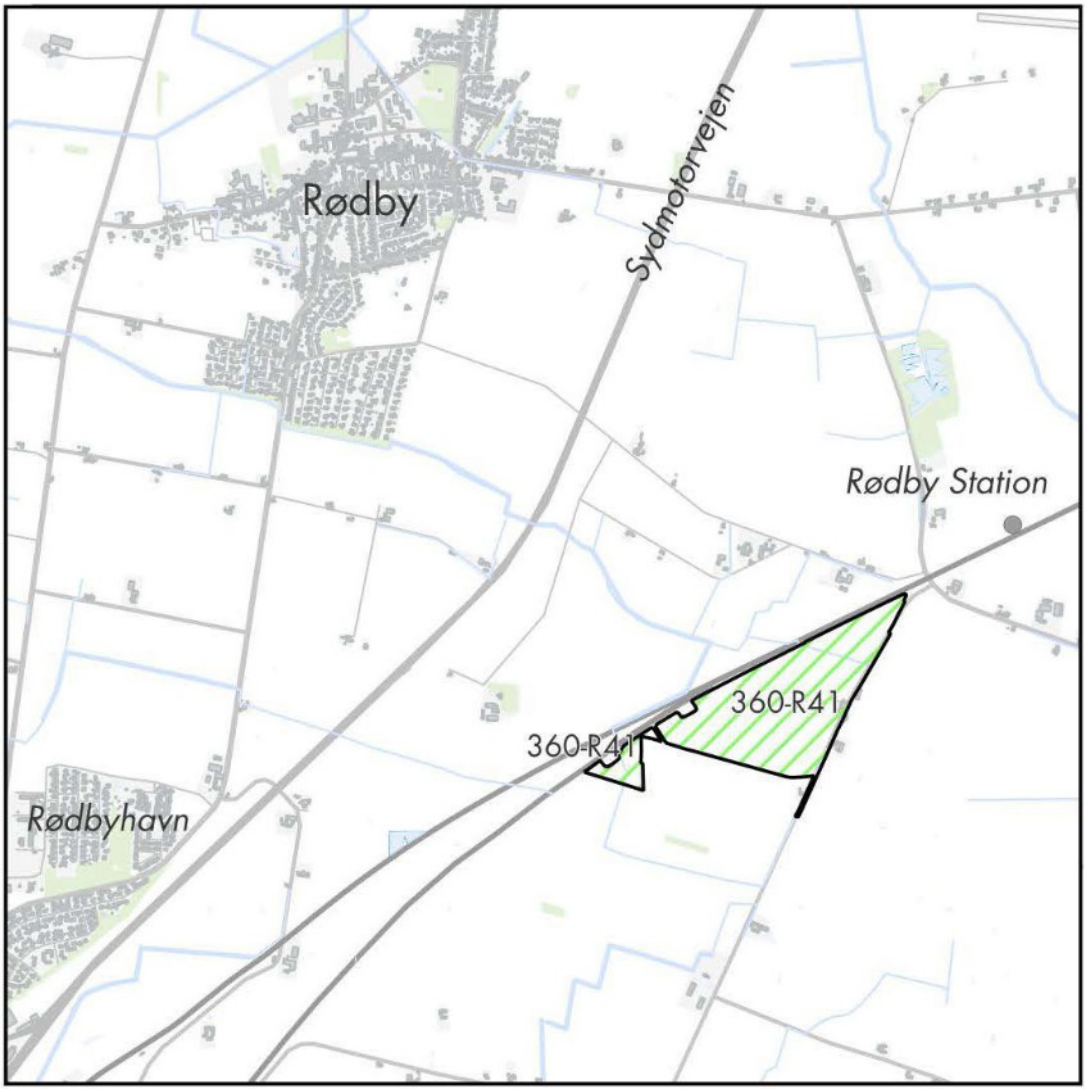
Ramme 367-G20 ”Rekreativt område Trælleholm i Nakskov” skifter navn til 360-47 ”Grønt område Trælleholm i Nakskov” med anvendelsen - Ikke miljøfølsomt grønt område – Offentligt tilgængeligt naturområde uden mulighed for etablering af faciliteter til ferie- og friluftsliv.

Rammer der udtages/omdannes

Med fastholdelsen af tunnelelementfabrikken ved Rødbyhavn er de to rammer 360-R40 og 360-R41, der skulle understøtte et fremtidigt motorsportscenter ikke længere er relevante.

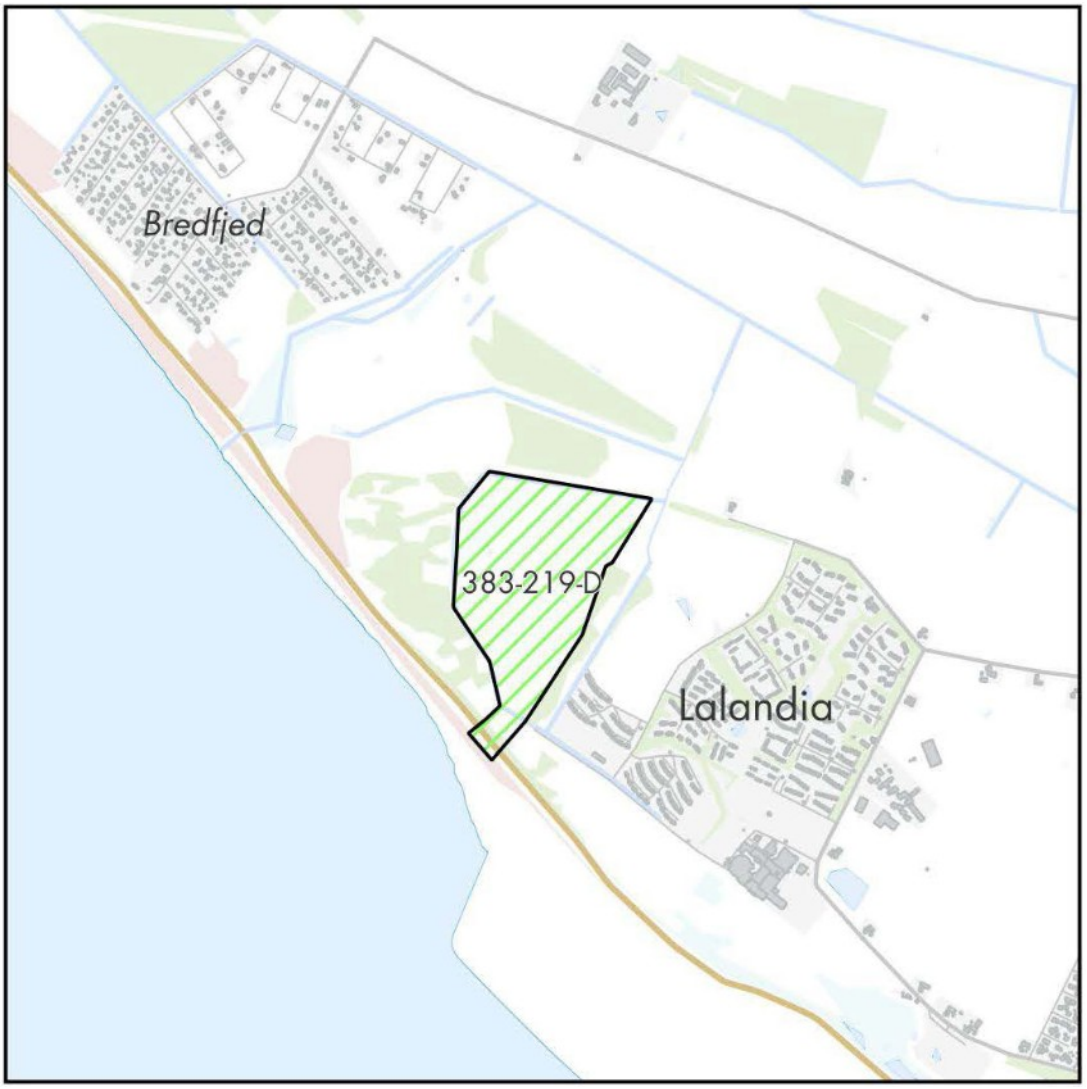
Ramme 360-R40 ”Rekreativt område ved Humlegårdsvej øst for Rødbyhavn”, omdannes til erhvervsområde.

Den sydlige del af ramme 360-R41 ”Rekreativt område ved Darketvej, Rødby” omdannes til erhverv, mens den nordlige del af området udtages jf. ***kort 5.1.2***.



Kort 5.1.2 Del af ramme 360-R41 der udtages

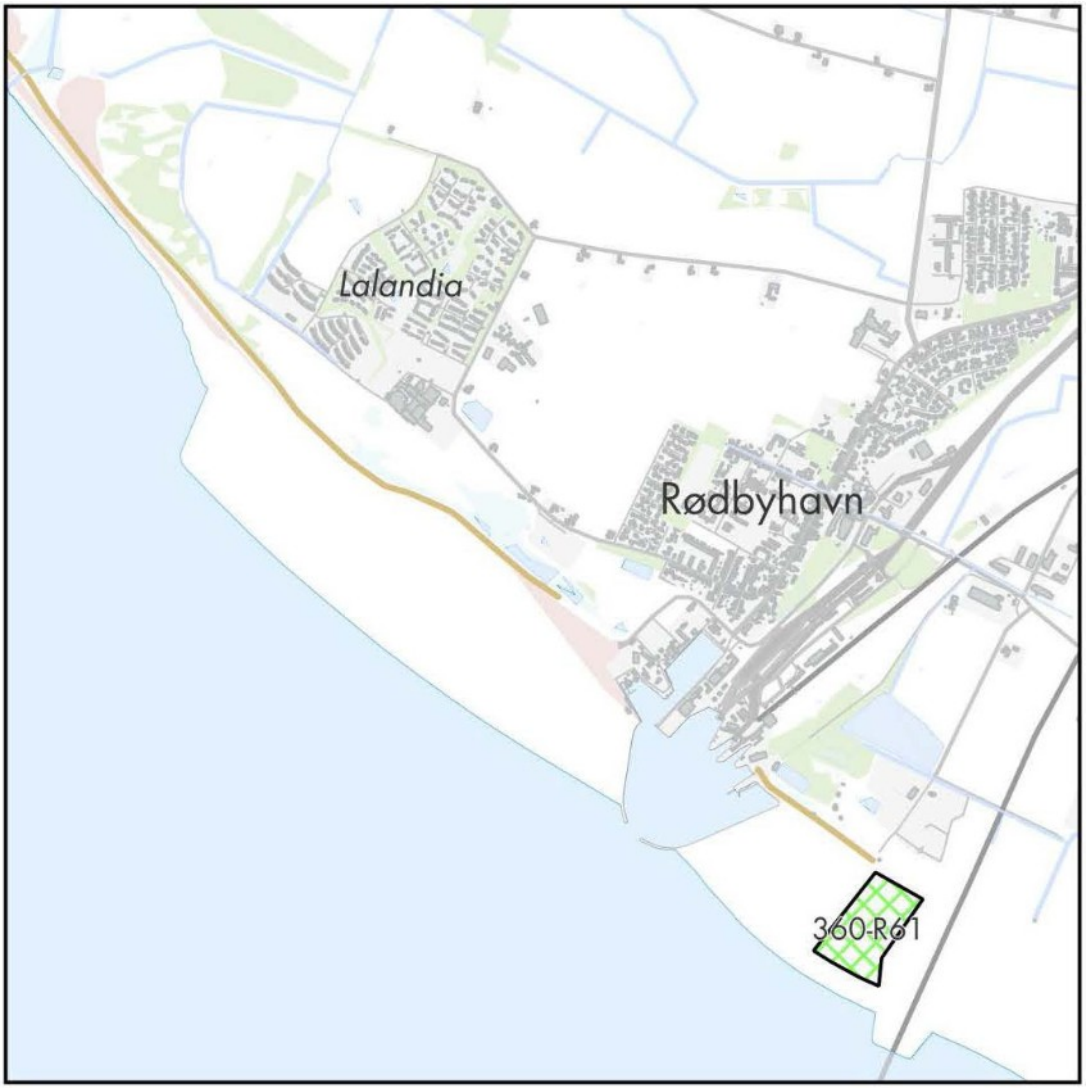
Ramme 383-219-D ”Grønt område omkring Lalandia ved Rødbyhavn”. Den østligste del bliver en del af ny ramme 360-R46 ”Feriehotel vest for Rødbyhavn”, mens arealet foran Lalandia bliver til en ny ramme 360-R45 ”Grønt område ved Lalandia ved Rødbyhavn”. Den sydligste del bliver til den ny 360-R49 ”Feriehoteller vest for Rødbyhavn havn”. Den vestligste del der er omfattet af lokalplan ”383-219.2 For et ferie- og turistområde vest for Rødbyhavn” udtages af kommuneplanen og 26,14 ha af lokalplan 383-219.2 ophæves, jf. ***Kort 5.1.3***.



Kort 5.1.3 Del af ramme 383-219-D der udtages

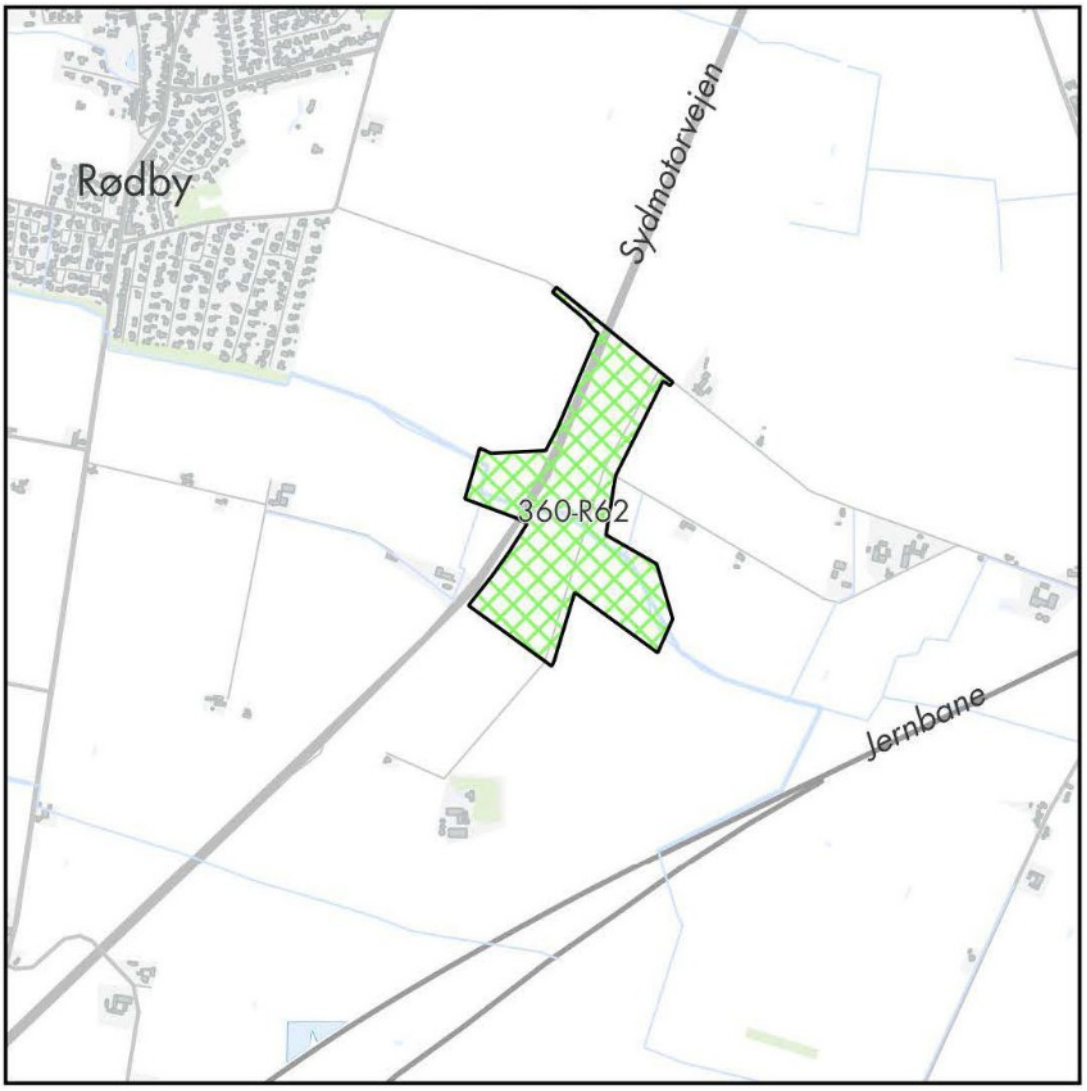
Nyudlæg af rammer

Der udlægges en ny ramme 360-R61 "Besøgscenter ved Femern Bælt - forbindelsen ved Rødbyhavn". Rammen udlægges som et ikke miljøfølsom rekreativt område, der skal understøtte Femern A/S udsigtspunktet kaldet "Pilen".



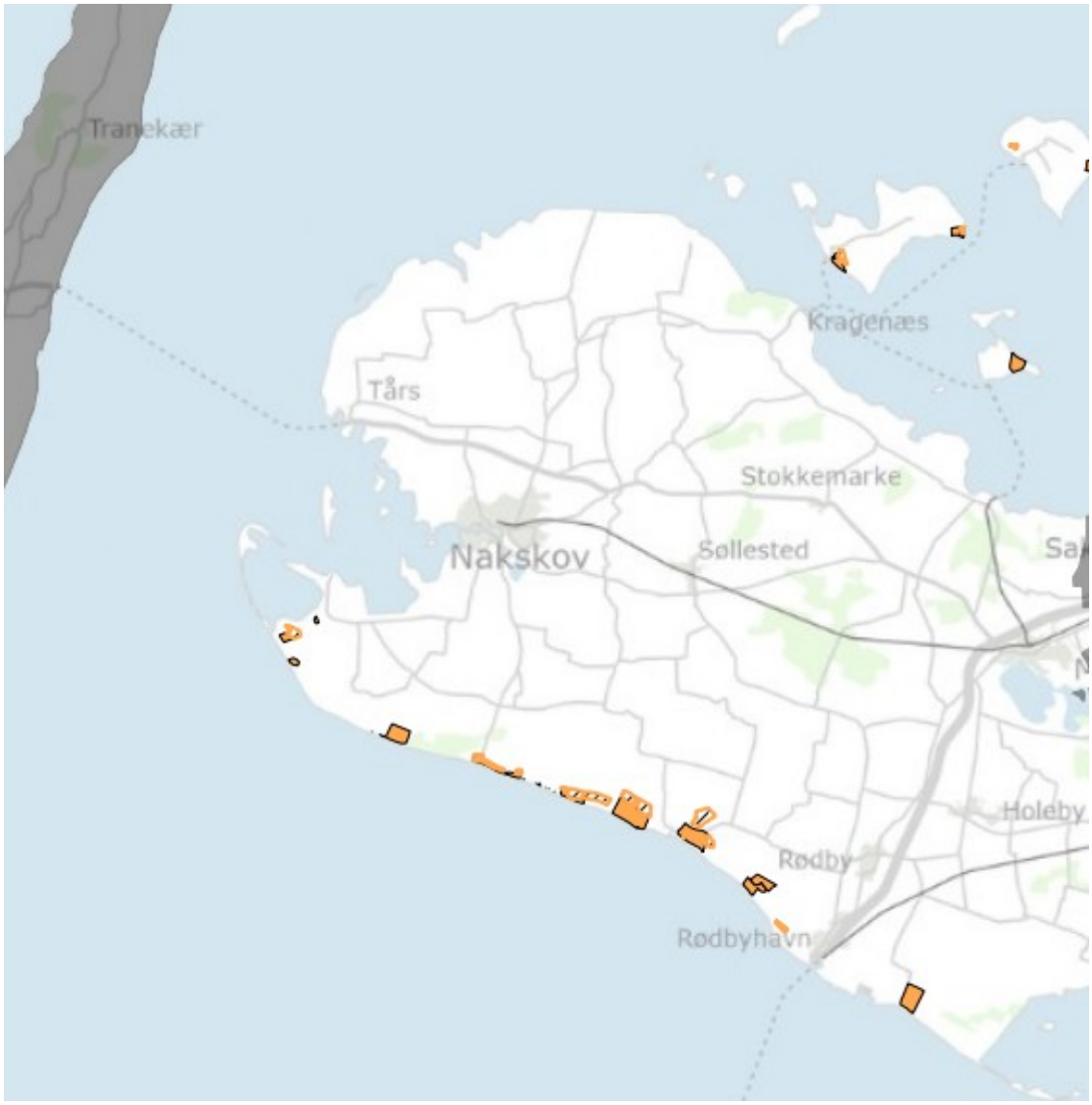
Kort 5.1.4 Ny ramme 360-R61 Besøgscenter ved Femern Bælt-forbindelsen ved Rødbyhavn

Der udlægges en ny ramme 360-R62 ”Landskabsværk ved Rødby”. Rammen udlægges som et ikke miljøfølsomt rekreativt område der skal understøtte Naturstyrelsen, Realdania og Ny Carlsberg fondets landskabsværk ”Lollands Øre”.



Kort 5.1.5 Ny ramme 360-R62 Landskabsværk ved Rødby

5.2 Sommerhusområder



Kort 5.2.1 Eksisterende sommerhusområder og uudnyttede rammer til sommerhusområder

Dette underkapitel beskriver mål, retningslinjer og redegørelse for sommerhusområder.

Fakta om sommerhusområder

Der må ikke planlægges for nye sommerhusområder i kystnærhedszonen, og de eksisterende områder skal fastholdes til ferieformål, jf. 12. Kystnærhedszonen.
Staten kan planlægge for nye sommerhusområder via landsplandirektiver.

Det er muligt at ændre eksisterende uudnyttede sommerhusområder til andre former for ferie- og fritidsformål, når det er foreneligt med områdets karakter af ferieområde.

En bolig i et sommerhusområde, der er fastlagt ved bygnings- eller byplanvedtægt eller lokalplan, må benyttes hele sommeren og i begrænset omfang om vinteren. Visse undtagelser i planloven giver dog mulighed for

helårsbeboelse.

Målsætninger

- Sommerhusturismen skal styrkes ved at skabe mulighed for et varieret udbud af sommerhuse.
- Sommerhusområder bør videreudvikles, så de fremstår attraktive og fortsat tiltrækker turister og besøgende, under hensyntagen til klima, natur, arkitektur, kulturarv, landskab og borgernes adgang til kysten.
- Sommerhusområder skal fremstå grønne og med et naturpræget udtryk samt sikres rekreative arealer og grønne kiler.

Retningslinjer

5.2.1 Eksisterende sommerhusområder og uudnyttede rammer til sommerhusområder er vist på ***kort 5.2.1***.

5.2.2 Ved lokalplanlægning af de sommerhusområder, der fremgår af "Landsplandirektiv for 5 sommerhusområder i kystnærhedszonen på Lolland, Femø og Fejø" (2007), skal der bl.a. tages hensyn til de forhold omkring natur, miljø og kulturmiljø, der er nævnt i landsplandirektivet (PDF). Områderne skal fastholdes som sommerhusområder.

5.2.3 Ved lokalplanlægning af de sommerhusområder, der fremgår af "Bekendtgørelse om landsplandirektiv 2019 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen" (2019), skal der bl.a. tages hensyn til de forhold omkring natur, miljø og kulturmiljø, der er nævnt i bekendtgørelsen (retsinformation.dk). Områderne skal fastholdes som sommerhusområder.

5.2.4 Ved lokalplanlægning af uudnyttede sommerhusområder som vist på ***kort 5.2.1***, skal områderne sikres større rekreative arealer, der som minimum skal udgøre 20 % af det samlede areal.

5.2.5 I lokalplaner for uudnyttede sommerhusområder er udgangspunktet en bygningshøjde på maks. 8,5 meter og en bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom på maks. 15 %, og grundene er i udgangspunktet 1.200 m^2, se dog retningslinje 5.2.6.

5.2.6 De uudnyttede sommerhusområder ved Hummingen og Kramnitze jf. ***tabel 5.2.2***, skal primært anvendes til sommerhuse henvendt til det kommercielle overnatningsmarked, med grunde over 2.500 m^2, og en min. bygningsstørrelse på 250 m^2.

5.2.7 I lokalplaner for uudnyttede sommerhusområder skal der ikke gives mulighed for faste hegn i skel. I eksisterende sommerhusområder skal skel som udgangspunkt bestå af levende hegn.

5.2.8 Ved lokalplanlægning for eksisterende sommerhusområder skal den eksisterende udstykningsstruktur i udgangspunktet fastholdes og bebyggelsesprocenten skal i udgangspunktet fastsættes til 15, medmindre der er væsentlige hensyn til fastholdelse af det eksisterende bebyggede miljø der taler afgørende imod.

5.2.9 I eksisterende sommerhusområder hvor lokalplaner, byplanvedtægter og deklarationer ikke regulerer sammenlægning af grunde jf. ***tabel 5.2.3***, skal sager om sammenlægning af grunde til over 1.200 m^2 politisk behandles med

henblik på at vurdere om der skal udarbejdes lokalplan der muliggør større sommerhuse eller forhindrer sammenlægning af grunde.

Redegørelse

Generelt om sommerhusområder

På Sydlolland ligger de største eksisterende sommerhusområder på Lolland. I sommerhusanalysen for Lollands Sydkyst er alle sommerhusområderne på sydkysten beskrevet (PDF). Sommerhusområderne er af meget forskellig karakter både i skala, alder og kulturmiljø. Udover de eksisterende sommerhusområder indeholder kommuneplanen også en række uudnyttede sommerhusudlæg, der er placeret i forbindelse med eksisterende sommerhusområder jf. ***kort 5.2.1***.

Med den strategisk-fysiske udviklingsplan for Lollands Sydkyst (Sydkystplanen) er der sat mål om at øge antallet af overnatninger og skabe nye arbejdspladser i kommunen (PDF). Udlejning af sommerhuse har som kilde til overnatningskapacitet fået særskilte delmål, som det fremgår af nedenstående ***tabel 5.2.1***.

Tabel 5.2.1 Mål for Sydkystens kommercielle overnatninger i sommerhuse

Mål for kommercielle overnatninger i sommerhuse	2019	År 2030	År 2050
Sydkystens kommercielle overnatninger pr. år i sommerhuse	165.500	385.500	965.500
Skal komme fra:			
Nye overnatninger ved at flere sommerhuse udlejes		+110.000	+390.000
Nye overnatninger ved en højere belægningsgrad på de sommerhuse der udlejes i dag		+110.000	+190.000

Sommerhusturismen i Lolland Kommune er, målt på antal overnatninger, i vækst og er steget med 19% i perioden 2018-2023 fra 153.751 til 183.720 overnatninger om året. Antallet af overnatninger topper under Corona nedlukningen i 2021 med 203.345 overnatninger, men generelt er antallet steget med ca. 30.000 overnatninger om året fra 2018 til i dag.

For at nå målet om at øge de kommercielle overnatninger i sommerhuse med 800.000 overnatninger på Sydkysten i 2050 ift. 2019, fremgår det af ***tabel 5.2.1***, at godt 1/3 af væksten skal komme fra en højere belægningsgrad på udlejning af de eksisterende huse, mens den primære vækst skal komme ved at der kommer flere sommerhuse på udlejningsmarkedet.

Den øgede belægningsgrad på udlejning af de eksisterende huse, skal primært komme ved at forlænge turismesæsonen – Lolland skal være et mål hele året. Flere sommerhuse på markedet kan både være eksisterende sommerhuse eller nybyggede sommerhuse.

Sommerhusområderne er beliggende på sydkysten og øerne i Smålandshavet og udgør tilsammen 3.485 sommerhusgrunde, hvoraf 776 af disse er ubebyggede. Derudover er der en række uudnyttede sommerhusudlæg, hvor der kan der planlægges for mere end 700 nye sommerhusgrunde med grundstørrelser på minimum 1.200 m².

Der er i alt 35 rammeområder til sommerhuse i Lolland Kommune. Mange af sommerhusområderne ligger i umiddelbar forlængelse af hinanden på Sydkysten og danner tilsammen 11 større sammenhængende sommerhusområder. Se ***kort 5.2.1***.

I sommerhusområder - især langs Lollands sydkyst - kan der være behov for at fokusere på udvikling af kvaliteten, så de fremstår mere attraktive og tilgængelige.

I sommerhusområderne på sydkysten bør der arbejdes med både de planmæssige og arkitektoniske forhold, de stedlige natur-, kulturarvs- og landskabsværdier samt med de eksisterende/potentielle særkender, aktivitets- og oplevelsesmuligheder.

Ved en realisering af de udlagte sommerhusområder og en vækst i antallet af overnatninger kan der blive behov for at skabe en ny kystvej, der giver mulighed for bedre adgang på tværs af sommerhusområderne fra Rødbyhavn til Hummingen. Se Ny kystvej fra Rødbyhavn til Hummingen i 6.1 Vejnettet.

Klimaforandringerne betyder øget risici for oversvømmelse i sommerhusområderne pga. øgede regnmængder. Da områderne ligger i forskellige koter(højdeniveauer) og da nogle ligger beskyttede bag diger kan risikoen variere.

Kommunen har ansvar for at udarbejde et overblik over risikoen for oversvømmelse, som kan indgå i kommunens planlægning og forvaltning for bl.a. sommerhusområder, men det er grundejerens eget ansvar at tage sig af digebeskyttelse eller kystsikring. Se også 10.3 Klimatilpasning og oversvømmelse.

Landsplandirektiv 2007

Et landsplandirektiv fra 2007 gav mulighed for fem nye sommerhusområder med i alt 500 sommerhusgrunde (PDF). Tre af disse områder ligger på Femø og Fejø med en rummelighed på i alt 85 sommerhusgrunde. To af områderne giver mulighed for 415 sommerhusgrunde ved Kramnitze og Hummingen. Områderne er udlagt som rammeområder i kommuneplanen jf. ***kort 5.2.1***.

Landsplandirektiv 2019

Et landsplandirektiv fra 2019 gav mulighed for to nye sommerhusområder ved Lollands Sydkyst (retsinformation.dk). Det ene område er beliggende øst for Dannemare Strand med mulighed for 126 sommerhusgrunde, og det andet øst for Kramnitze med mulighed for 42 sommerhusgrunde, der siden er blevet lokalplanlagt for. Områderne er udlagt som rammeområder i kommuneplanen jf. ***kort 5.2.1***.

Der skal være vedtaget en lokalplan for området ved Dannemare Strand senest den 16. september 2027, hvis området ikke skal bortfalde sammen med de 126 sommerhusgrunde.

Lokalplaner

Ved lokalplanlægning for uudnyttede sommerhusområder som vist på ***kort 5.2.1*** skal det sikres, at sommerhusområderne ikke bliver tæt bebyggede, men holdes åbne med større rekreative arealer. Det kan f.eks. ske ved beplantningsbælter, søer, græsarealer, stier og andre fællesarealer.

De rekreative arealer skal som minimum udgøre 20 % af det samlede areal, og der skal sikres en sammenhæng mellem den grønne struktur og stier inden for nye sommerhusområder og det overordnede stisystem, der forbinder sommerhusområderne.

I lokalplaner for uudnyttede sommerhusområder samt ved revision af plangrundlaget for eksisterende tillades, som udgangspunkt, en bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom på 15 %. I eksisterende sommerhusområder fastholdes bestemmelserne om højde, i udgangspunktet, som angivet i deklaration, byplanvedtægt eller lokalplan, mens højden i uudnyttede sommerhusområder i udgangspunktet fastsættes til 8,5 m.

Ved lokalplanlægning for eksisterende sommerhusområder skal den eksisterende udstykningsstruktur i udgangspunktet fastholdes. Det betyder, at de eksisterende grunde i udgangspunktet fastholdes som de ser ud ved en opdatering af plangrundlaget, typisk med to rækker grunde i ca. samme størrelse i en karre (blok) mellem to veje.

Hvis der er karreer (blokke) der ikke er udnyttet eller stort set ikke udnyttet, kan der ved lokalplanlægningen være grundlag for at kigge på om der skal være mulighed for at lægge grunde sammen så f.eks. tre grunde bliver til to, men ikke på tværs af karreen jf. ***illustration 5.2.1***. Det er dog en forudsætning, at karreen ikke er placeret midt i et område med en anden karakter, men f.eks. ligger yderligt i sommerhusområdet så det bliver et selvstændigt delområde hvor der bliver mulighed for større grunde og dermed større huse.

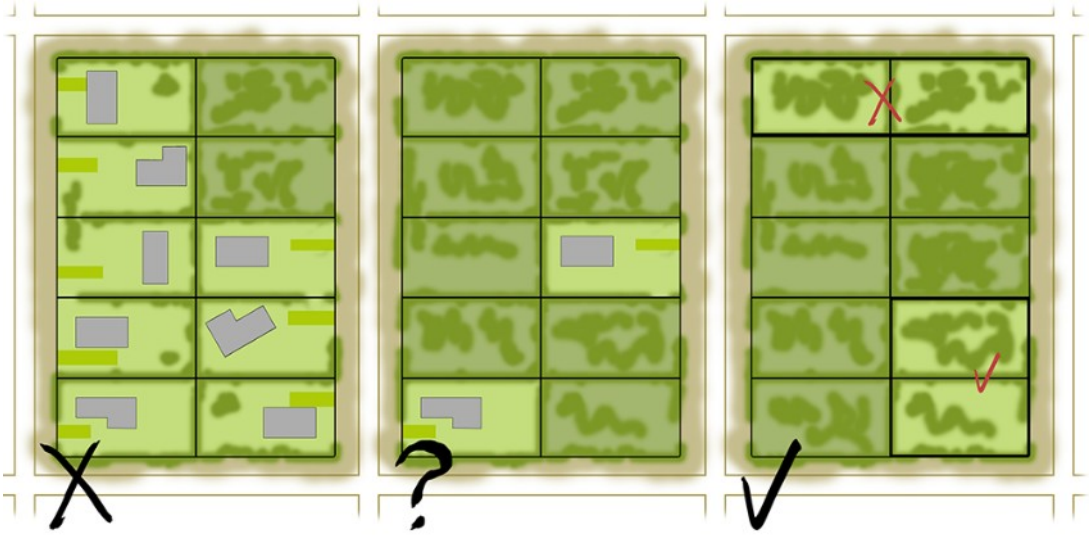


Illustration 5.2.1 Princip for hvornår der ved lokalplanlægning for eksisterende sommerhusområder kan afviges for den eksisterende udstykningsstruktur

Der skal i lokalplanlægningen for sommerhusområder redegøres for risici for oversvømmelse, så lodsejere m.fl. kan tage forholdsregler for vandstandsstigninger i forbindelse med klimaforandringer. Se også10.3 Klimatilpasning og oversvømmelse.

Sommerhuse og udstykninger

Af sommerhusanalysen fremgår det at ca. 50 % af sommerhusene ved Sydkysten har et boligareal på 50-80 m^2 (PDF). Det gennemsnitlige boligareal er ca. 69 m^2. Under én procent af husene har et boligareal større end 150 m^2. Det gennemsnitlige sommerhus i Lolland Kommune er dermed 11 m^2 mindre end på landsplan, og forskellen forventes at stige, hvis tendensen fra 2011-2020 fortsætter hvor der i gennemsnit er bygget 14 m^2 mindre sommerhuse på Sydkysten end på landsplan.

Danmarks Statistiks analyse af sommerhuse i Danmark i 2018 viste at kapacitetsudnyttelsen af kommunernes sommerhuse var 9 % mens den i Ringkøbing-Skjern Kommune var på 40 %, hvilket viser at de fleste sommerhuse i Lolland Kommune primært anvendes af ejerne, og at de ikke anvendes med et kommercielt sigte. Det må dog forventes, at der er sket en øget udlejning da antallet af kommercielle overnatninger er steget med 9 %, hvilket både kan skyldes en forlænget sæson eller der er kommet flere huse på markedet.

Større huse afspejler, at husene skal rumme flere bekvemmeligheder og bruges på tider af året, hvor man i højere grad ønsker at opholde sig indendørs. Større huse giver desuden bedre mulighed for udlejning, og ønsket om at finansiere opførelsen af et sommerhus gennem udlejning kan derfor tænkes at være incitament for at øge størrelsen.

Lolland Kommune ønsker at skabe mulighed for opførelse af større sommerhuse og dermed skabe grundlag for flere kommercielle overnatninger i sommerhusene. Men det er ikke alle steder der er lige egnet til sommerhuse med plads til mange der bliver anvendt til kommercielle overnatninger. Årsagen er, at sommerhuse, der primært udlejes og bruges mindre som weekend/feriehus af ejeren, får en anden karakter. ‚Sommerhuse med plads til 20-30 personer anvendes på en anden måde og giver mere støj, blot fordi der er flere personer samlet.

Lolland Kommune fjerner generelt størrelsesbegrænsningen på 250 m^2 i de uudnyttede rammer, så det er grundstørrelsen og bebyggelsesprocenten der er styrende for hvor store huse der kan bygges. Samtidig udpeges der særlige områder til sommerhuse med et kommercielt sigte, hvor grundene min. skal være 2.500 m^2 og hvor der ikke må bygges sommerhuse på under 250 m^2 jf. ***tabel 5.2.2***. Hermed koncentreres udviklingen og man styrker det udpegede indsatsområdet på sydkysten.

Tabel 5.2.2 Rammer til sommerhuse med et kommercielt sigte.

Ramme
381-S7-1 Sommerhusområde ved Hummingen
381-S7-2 Sommerhusområde ved Hummingen
381-S7-3 Sommerhusområde ved Hummingen
360-S3 Sommerhusområde ved Kramnitze
360-S18 Sommerhusområde Øst for Kramnitze

De eksisterende sommerhusområder reguleres af deklarationer, byplanvedtægter og lokalplaner, og bygningernes størrelse reguleres forskelligt, nogen steder med bebyggelsesgrad og andre steder med bebyggelsesprocent der svinger mellem 10 % og 15 %.

Samtidig er det forskelligt om der er mulighed for at lægge grunde sammen mv. I en del af områderne er der ikke en grænse for hvor store grundene må være og husene kan derfor blive meget store, hvis man lægger flere grunde sammen. Samtidig kan væsentlige ændringer af det bestående miljø udløse krav om lokalplan.

Kommunen skal derfor tage stilling til om en sammenlægning af grunde giver ansøger en forventning om at kunne bygge et væsentligt større hus, der vil være en væsentlig ændring af det bestående miljø, og derfor udløser krav om lokalplan. Det betyder f.eks. at i et område præget af 70 m^2 sommerhuse med enkelte omkring 100 m^2, vil et hus på f.eks. 275 m^2, være en væsentlig ændring af det bestående miljø, hvilket i udgangspunktet vil udløse krav om lokalplan.

For at sikre, at borgerne så tidligt som muligt kan få afklaret om kommunen ønsker at give mulighed for store grunde i et givet område, skal sager om sammenlægning af grunde til over 1.200 m^2 politisk behandles med henblik på at vurdere om der skal nedlægges § 14 forbud efter planloven hvis de er beliggende inden for rammerne i ***tabel 5.2.3***. Ved Næsby Strand, Hummingen og Kramnitze er der lokalplaner der har taget stilling til grundstørrelser, og derfor ikke skal behandles politisk. Lokalplanerne fremgår af ***tabel 5.2.3***.

Tabel 5.2.3 Kommuneplanrammer for eksisterende sommerhusområder med deklarationer, byplanvedtægter og lokalplaner der ikke regulerer sammenlægning af grunde til over 1.200 m^2.

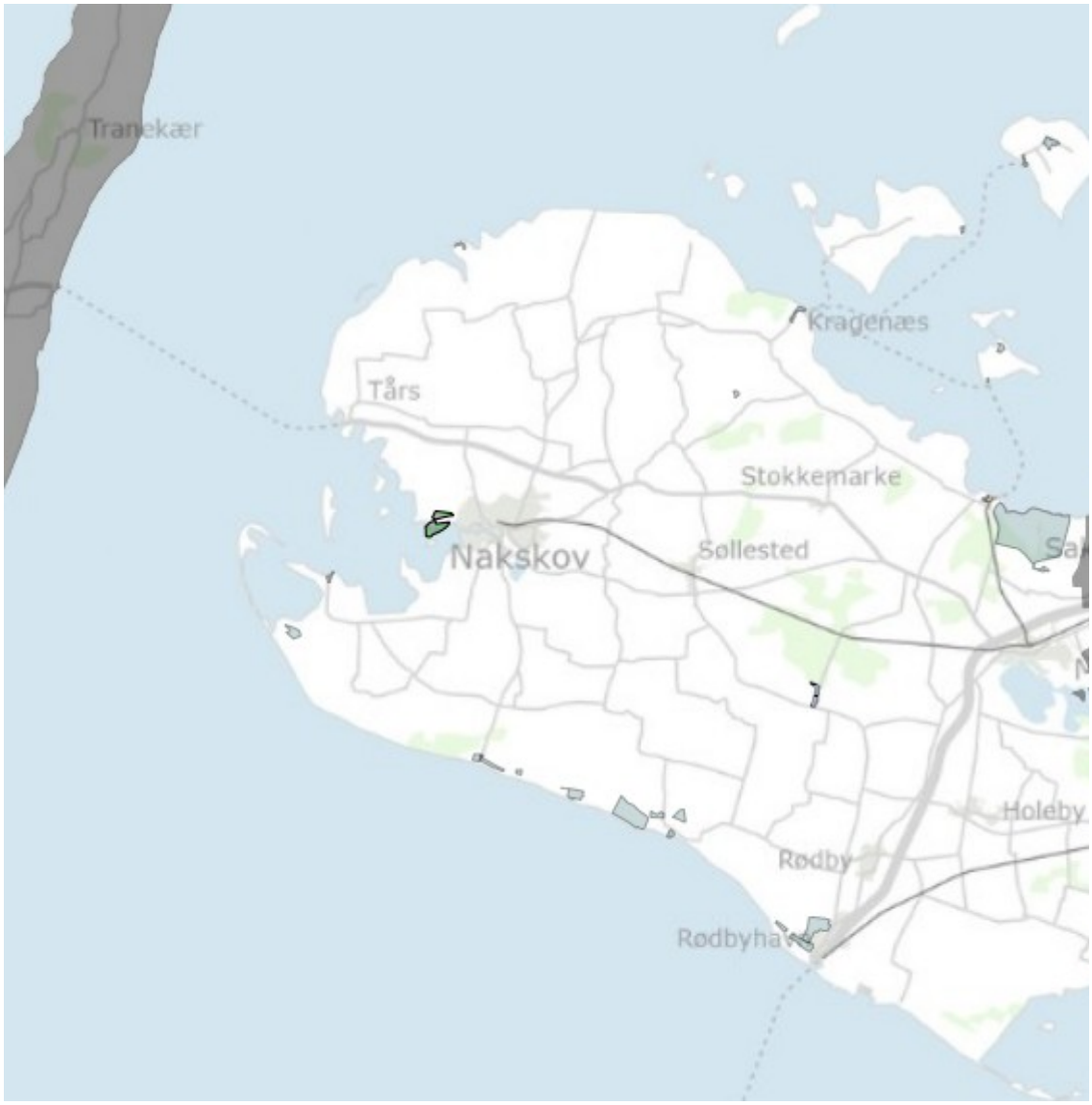
Ramme
381-S1 Sommerhusområde ved Krathaven
381-S2 - Sommerhusområde ved Bogø
381-S3 - Sommerhusområde ved Vesternæs
381-S4 - Sommerhusområde ved Næsby Strand (dog ikke grunde inden for lokalplan 381-48)
360-S13 - Sommerhusområde ved Dannemare Strand
360-S15 - Sommerhusområde ved Hummingen (dog ikke grunde inden for lokalplan 381-28)
360-S20 - Sommerhusområde ved Kramnitze (dog ikke grunde inden for lokalplan 381-45)
383-221 - Sommerhusområde ved Bredfjed (I)
379-S2 - Sommerhusområde Vesterby, Fejø
379-S1 - Sommerhusområde Sletteren, Fejø
360-S14 - Sommerhusområde Lille Strandgård, Femø

Hegn i naboskel

Hegn i skel skal som udgangspunkt bestå af levende hegn i alle sommerhusområder.

I sommerhusområder, som er omfattet af lokalplaner, byplanvedtægter eller deklarationer, der fastsætter bestemmelser om levende hegn i skel, skal disse fastholdes for at bevare områdernes grønne præg. Ved lokalplanlægning for nye sommerhusområder skal der ikke gives mulighed for faste hegn i skel, men udelukkende sommerhusgrunde med levende hegn eller uden synlige hegn i skel, af hensyn til naturindhold, biodiversitet og den rekreative visuelle naturoplevelse af områderne som helhed.

5.3 Hoteller mv.



Kort 5.3.1 Hoteller mv.

Dette underkapitel beskriver mål, retningslinjer og redegørelse for hoteller, feriehoteller, feriecentre, kroer, Bed & Breakfast, vandrehjem mv.

Fakta om Hoteller mv.

Hotelbegrebet

Hotelbegrebet omfatter både hoteller, feriehoteller, vandrehjem, Bed & Breakfast og de fleste Glampingkoncepter. Hotelbegrebet har ophæng i sommerhuslovens § 1, stk 5, hvoraf det fremgår at ved hotelvirksomhed forstås at (retsinformation.dk):

- Der skal være tale om en selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster,
- Gæsterne modtages af en form for reception. Der stilles ikke store krav hertil, og receptionen kan således bestå af en form for nøgleudlevering,
- Der skal være mulighed for servering af et af dagens hovedmåltider i særskilte serveringslokaler, og
- Der er tale om et samlet anlæg, hvilket i praksis betyder, at både servering og overnatningsfaciliteter m.v. skal være placeret således, at det fremtræder som én samlet enhed.

Hoteller, feriehoteller/feriecentre, vandrehjem, mv.

Der skelnes ofte mellem hoteller, feriehoteller, feriecentre mv., hvilket skyldes tidligere tiders ferieform, hvor man på et feriehotel var en hel uge, mens man brugte hoteller i byerne til en enkelt eller to overnatninger. I dag har feriemønstret ændret sig og det er svært at skelne mellem anvendelsen af et hotel eller feriehotel, samt på et hotel og et vandrehjem.

Generelt betragtes hotelvirksomheder som virksomheder der udlejer værelser, lejligheder, hytter mv. med mulighed for servering af et eller flere måltider. Hotelvirksomhed betragtes som en overnatningsform med højt serviceniveau ift. f.eks. sommerhuse eller campingpladser, selvom der er store forskelle inden for kategorien.

Udlejning i forbindelse med hoteldrift mv.

En selvstændig erhvervsvirksomhed, der drives som traditionelt hotel, Bed & Breakfast, vandrehjem og lignende hoteldrift skal ikke have tilladelse til udlejning efter sommerhusloven, så længe sommerhuslovens hotelbegreb overholdes. Det samme gælder virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål, f.eks. kursuscentre og højskoler. Hvis der til virksomheden er knyttet fritliggende huse eller hytter, der udlejes for mere end 5 nætter ad gangen, kræver udlejningen dog tilladelse efter sommerhusloven.

Udlejning i landzonen uden for kystnærhedszonen og uden for strandbeskyttelseslinjen samt i udpegede udviklingsområder

Udlejning af ferieboliger, som indrettes i overflødiggjorte bygninger i landzone, kræver en tilladelse efter sommerhusloven. Det er ét af de særlige tilfælde, hvor der kan opnås en tilladelse til erhvervsmæssig udlejning efter sommerhusloven under nærmere forudsætninger og vilkår. Disse forudsætninger og vilkår afhænger af, om den overflødiggjorte bygning er beliggende inden eller uden for kystnærhedszonen og i udviklingsområderne. Se mere om udviklingsområderne i 12. Kystnærhedszonen.

Der kan efter sommerhusloven og landzonebestemmelserne gives tilladelse til erhvervsmæssig udlejning af ferieboliger, som indrettes i egnede overflødiggjorte bygninger (f.eks. mejerier og skoler).

Det er en betingelse for udlejningstilladelsen efter sommerhusloven, at:

- ferieboligerne etableres i bygninger, der reelt er overflødiggjorte,
- bygningerne ikke er opført inden for de seneste fem år,
- bygningerne er egnede til formålet og har en reel bygningsværdi, herunder må de ikke være en ruin,
- indretning af ferieboligerne ikke indebære, at bygningerne om- eller tilbygges i væsentlig grad,
- den enkelte feriebolig skal fungere som en selvstændig enhed og skal kunne udlejes separat.

Der kan ikke gives tilladelse til:

- at indrette ferieboliger i f.eks. staklader, presenninghaller, skure, carporte m.v.,
- nedrivning af overflødiggjorte bygninger med henblik på genopførelse af udlejningsferieboliger.

Udlejning i landzonen inden for kystnærhedszonen og/eller inden for strandbeskyttelseslinjen

I disse områder kan der efter praksis gives tilladelse til udlejning af op til 10 ferieboliger på op til 100 m² pr. feriebolig, som indrettes i overflødiggjorte landbrugsbygninger. De betingelser som er angivet i punktform ovenfor gælder også for landzonen inden for kystnærhedszonen.

Etablering/indretning af flere ferieboliger i overflødiggjorte bygninger i landzone kræver altid en landzonetilladelse efter planlovens § 37, jf. § 35.

Etablering af én feriebolig i overflødiggjorte bygninger i landzone kræver ikke en landzonetilladelse, hvis betingelserne i planlovens § 37 er opfyldt.

Målsætninger

- Turistudviklingen inden for hoteller, feriehoteller, feriecentre mv. skal især ske i tilknytning til turistcentre og turistområder og skal gerne støttes af sæsonforlængende, varierede overnatningsmuligheder.
- Kapaciteten inden for hotel, feriehotel mv. til erhvervsturisme såvel som til ferieturisme skal udbygges.

Retningslinjer

5.3.1 Eksisterende rammer og forslag til nye rammer til hoteller, feriehoteller og vandrehjem er vist på ***kort 5.3.1***. Nye rammer til feriehoteller i Birket og Rødbyhavn fremgår af ***kort 5.3.1***

5.3.2 Hoteller, feriehoteller mv. skal som udgangspunkt etableres og udvides inden for byzone, fortrinsvis i hovedbyer, turistcentre, turismelandsby og turistområder eller rammer til feriehoteller, som vist på ***kort 5.1*** og ***tabel 5.3.2*** og jf. retningslinjerne i 12. Kystnærhedszonen.

5.3.3 Hoteller, feriehoteller mv. kan i landzonen lokaliseres i rammelagte landsbyer, ved eksisterende sommerhusområder, større ferie- og fritidsbebyggelser, Turismelandsbyer, landsbyer og fortrinsvis inden for turistområder og naturparker jf. ***kort 5.1.***

5.3.4 Der kan gives tilladelse til indretning af ferieboliger på op til 100 m² pr. feriebolig i eksisterende overflødiggjorte bebyggelser i landzonen uden for kystnærhedszonen og uden for strandbeskyttelseslinjen samt i udpegede udviklingsområder, såfremt sommerhuslovens vilkår er opfyldt.

5.3.5 Der kan gives tilladelse til indretning af 10 ferieboliger på op til 100 m^2 pr. feriebolig, som indrettes i overflødiggjorte landbrugsbygninger inden for kystnærhedszonen og/eller inden for strandbeskyttelseslinjen, såfremt sommerhuslovens vilkår er opfyldt.

5.3.6 I særligt velegnede beboelsesbygninger kan der gives tilladelse til etablering af hotelvirksomhed mv., såfremt det ud fra en planmæssig vurdering skønnes hensigtsmæssigt.

5.3.7 Det forudsættes, at der ved etablering, udvidelse og lign. af hoteller mv. tages størst mulig hensyn til natur-, kulturarvs- og landskabsværdier samt de stedlige arkitektoniske kvaliteter.

5.3.8 Planlægning for nye hoteller, feriehoteller mv. kan ske, såfremt det ud fra en planmæssig vurdering skønnes hensigtsmæssigt. Bygningerne skal indpasses uden gener for omkringliggende beboelse. Offentlighedens muligheder for adgang til og ophold ved kystområder og strande, skal fastholdes og/eller forbedres.

Redegørelse

Redegørelse generelt

Udviklingen af feriehoteller, kroer, vandrehjem, Bed and Breakfast og lign. har stor betydning for turisterhvervene, beskæftigelsen og den økonomiske udvikling i kommunen.

Potentialet for vækst skal dog indfries på en måde, der ikke belaster naturen, landskabet og kulturarven, men gerne understøtter disse kvaliteter.

Den samlede hotelkapacitet i kommunen er blevet udbygget de seneste år bl.a. med Hages badehotel i Rødbyhavn der åbnede i april 2023, og Aiden by Best Western i Holeby der åbnede i sommeren 2024.

Udbygningen understøtter målene i den strategisk-fysiske udviklingsplan for Lollands Sydkyst (Sydkystplanen) hvor der er sat mål om at øge antallet af kommercielle overnatninger og skabe nye arbejdspladser i kommunen (PDF). Udvidelse og etablering af hoteller og feriehoteller har særskilte delmål, som det fremgår af tabel 5.3.1.

Tabel 5.3.1 Udvikling i Sydkystens kommercielle overnatninger på feriehoteller.

Udvikling i Sydkystens kommercielle overnatninger på feriehoteller	År 2019	År 2030	År 2050
Overnatninger pr. år på hotel	70.000	140.000	400.000
Skal komme fra:			
Nye overnatninger på nye hoteller		+50.000	+230.000
Nye overnatninger ved højere belægningsgrad på hoteller		+20.000	+30.000

I 2023 var der 75.661 kommercielle overnatninger på kommunens hoteller, og dermed udgør hotellerne 7 % af de kommercielle overnatninger i kommunen. I perioden 2018-2023 har hotellerne haft en vækst på 9 % i antallet af kommercielle overnatninger, og er dermed den kommercielle overnatningsform der har haft den næst laveste vækst i kommunen.

Men der er et stort potentiale for yderligere vækst i antallet af kommercielle overnatninger på hoteller f.eks. har Ringkøbing-Skjern Kommune haft en vækst på 230 % i antallet af kommercielle overnatninger på hoteller i perioden 2018-2023. Dette understøttes af at Aiden by Best Western i Holeby etablerer sig på Lolland med det største hotel på Lolland-Falster med 131 nye værelser.

Lolland Kommune ønsker fortsat at udbygge hotelkapaciteten og forlænge sæsonen. Med Sydkystplanen og turismens hovestruktur lægges der op til, at nye hoteller i udgangspunktet skal placeres på sydkysten, med fokus på det nye forland ved Rødbyhavn så den matcher den aktuelle og den forventede

efterspørgsel i kølvandet på Femern Bælt-forbindelsen. Kommunen ønsker derfor at fremme interessen for nye investeringer i turismen og vil som udgangspunkt derfor støtte en udbygning inden for bl.a. erhvervsturisme.

Feriecentre er også en del af hotellerne, men udgør i Lolland Kommune et selvstændigt segment da Lalandia i Rødbyhavn her er så dominerende. Lalandia har bidraget væsentligt til en udvidelse af sæsonen, hvilket fremgår at tallene for feriecentre. I 2023 var der 711.790 kommercielle overnatninger på feriecentre i kommune, hvilket er en vækst på 29 % i antallet af overnatninger på feriecentre i perioden 2018-2023.

De mindre hoteller og feriehoteller ved eksisterende landsbyer og på øerne kan have en mærkbar betydning i lokalsamfundene for indtjening, omsætning og fastholdelse af dagligvareforsyning mv. og dermed for deres eksistens som fungerende helårssamfund. Lolland Kommune ønsker at understøtte muligheden for etablering af mindre feriehoteller mv. særligt inden for de udpegede turistområder, naturparker og turismelandsbyer hvor potentialet for ferie- og friluftsliv er særligt stort og/eller hvor der er en eksisterende positiv udvikling inden for turismeområdet.

Ved planlægning og opførelse af hoteller og feriehoteller mv. skal det sikres, at en væsentlig del af arealet friholdes for bebyggelse, så offentligheden har adgangs- og opholdsmuligheder til foranliggende kystområder og strande, ligesom der skal tages hensyn til natur-, kulturarvs-, arkitektur- og landskabsværdier ved planlægning og opførelse.

Hoteller og vandrehjem

Hoteller og vandrehjem er typisk beliggende i de lidt større byer. Hotellerne er typisk placeret i bymidten hvor der er god adgang til detailhandel, restauranter mv., mens vandrehjem ofte er placeret mere perifert.

Feriehoteller

Feriehoteller deles ind i tre kategorier:

- Mindre feriehoteller – Har op til og med op til 25 enheder.
- Feriehoteller – Har mellem 25 og 200 enheder.
- Større feriehoteller - Har 200 eller flere enheder.

Enhederne kan være i værelser, lejligheder eller hytter herunder f.eks. ”glamping-/luksus telte”, som er opsat i over 6 uger om året eller som opsættes gentagende gange i det samme område.

Mindre feriehoteller er ofte Bed and Breakfasts, eller har karakter af glamping, men det kan også bare være mindre feriehoteller. De mindre feriehoteller ligger ofte placeret ved kysterne i forbindelse med havne-, landsby- eller sommerhusområder, fordi der her er det største potentiale for ferie- og friluftsliv, hvilket stemmer overens med turistområderne eller naturparkerne jf. Turismens hovedstruktur på ***kort 5.1***. De mindre feriehoteller i landzonen kræver oftest landzonetilladelse, og kommuneplanen giver mulighed for mindre feriehoteller i en række landsbyrammer samt i nogle fritidshavne, jf. ***tabel 5.3.2***.

De almindelige feriehoteller understøtter den overordnede turismeudvikling og de fleste rammer til feriehoteller er udlagt på Sydlolland og understøtter dermed Sydkystplanen. Godt halvdelen af rammerne er uudnyttede sommerhusrammer. I Bandholm er der en enkelt ramme til et nyt feriehotel, men der arbejdes på, at byomdanne Bandholm Havn, så der også her bliver mulighed for etablering af feriehotel.

Større feriehoteller opfattes ofte som feriecentre, og rummer ofte en centerbebyggelse for ferieboligerne uanset om det er i værelser, lejligheder eller hytter, og der er ofte knyttet mindre butikker til området til at servicere feriehotellets gæster. Med undtagelse af Knuthenborg Safaripark, er alle rammer til større feriehoteller placeret på Sydlolland, med flest muligheder omkring Turistcentret Rødbyhavn.

Tabel 5.3.2 Oversigt over rammer til Mindre feriehoteller, Feriehoteller og Større feriehoteller

Mindre Feriehoteller
360-BE31 Landsbyen Askø by
360-R22 Askø Havn
360-BE32 Landsbyen Femø Havn
360-BE33 Landsbyen Kragenæs
360-BE35 Landsbyen Onsevig
360-R9 Femø fritidshavn
360-R50 Kramnitze fritidshavn
360-R73 Feriehotel ved Birket
360-S15 Sommerhusområde ved Hummingen
Feriehoteller
363-4.B.7 Boligområde i Bandholm
363-4.B.1 Boligområde ved Lysmøllegade, Bandholm Vænge m.m. i Bandholm
360-BE30 Blandet byområde, Vester Oddevej i Langø
360-BE34 Landsbyen Nørreby, Femø
360-R36 Hummingen Øst
360-R51 Camping og feriehotel ved Kramnitze
360-R63 Feriehotel ved Kristianssæde
360-S2 Sommerhusområde ved Ydø
360-S11 Sommerhusområde ved Maglehøj
360-S12 Sommerhusområde Æblehaven ved Maglehøj Strand
379-S5 - Sommerhusområde Sletteren Fejø
383-220 Sommerhusområde syd for Lalandia ved Rødbyhavn
Større feriehoteller
360-R5 Knuthenborg Safaripark ved Bandholm
360-E59 - Byomdannelsesområde ved Bandholm Havn
360-R38 Rødbyhavn
360-R46 Feriehotel vest for Rødbyhavn
383-219-A - Feriecentret Lalandia ved Rødbyhavn - centerområdet
383-219-B - Feriecentret Lalandia ved Rødbyhavn - ferieboligområdet

360-R52 Kramnitze Nord
360-S1 Feriecenter ved Dannemare Strand (Dannemare Marinapark)

Kommende større udlæg

Den 22. august 2024 blev det vestlige forland en del af Regeringens landdistriktsudspil - Sammenhæng og balance (PDF).

Det vestlige forland udgør kernen i Lolland Kommunes turismeudviklingsprojektet, og der arbejdes sammen med bl.a. By-, Land- og Kirkeministeriet, Transportministeriet med flere på, at realisere turismeudviklingsprojektet (PDF). Det kræver en ændring af Lov om anlæg og drift af en fast forbindelse over Femern Bælt med tilhørende landanlæg i Danmark (anlægsloven) og en supplerende miljøvurdering, ift. Miljøvurdering for det danske tilslutnings- og rampeanlæg for en fast Femern Bælt-Forbindelse.

I den forbindelse skal der bl.a. afklares om erstatningsnaturen på det vestlige forland ift. Femern Bælt-forbindelsen, kan indarbejdes i projektet eller om der skal findes nye arealer. Desuden skal det afklares hvordan turismeudviklingsprojektet kystsikres.

Turismeudviklingsprojektet i Sydkystplanen indgår desuden som initiativ 2.2 i Den Nationale Turismestrategi (oktober 2024) (PDF).

I Sydkystplanen fokuseres der på det vestlige forland, som er fremkommet med opgrav fra tunnelrenden til Femern Belt tunnelen. Det vestlige forland er ca. 100 ha stort nyt særegent land, hvilket der ikke er set før i Danmark (PDF).

Det vestlige forland kommer til at bestå af en naturstrand mod vest, en lagune i midten og en inderstrand mod øst. I Sydkystplanen beskrives hvordan det vestlige forland kan designes så området rummer masser af natur, stier mv. i samspil med bæredygtige overnatningsmuligheder af høj kvalitet. De tre rammer udlægges så området tættest på Rødbyhavn Havn kan udnyttes mest intensivt og det er her det højeste byggeri kan placeres, mens det mod vest bliver mere og mere ekstensivt udnyttet med lavere byggeri.

Ved at skabe en synergi mellem overnatningskapaciteten og de rekreative rammer er fundamentet skabt til en ny innovativ og miljømæssig bæredygtig turistdestination i international liga med sydvendte strande, som der skal være kernen i ambitionen om yderligere 3,1 mio. overnattende årligt i Lolland Kommune, uden at gå på kompromis med den natur mange af de besøgende kommer for.

Udviklingen af det vestlige forland vil i sig selv kunne tiltrække 1,66. mio. overnatninger på forlandet om året, og øge belægningsgraden i de eksisterende sommerhuse, hoteller og ferieressorts i området. Dette vil i høj grad vil bidrage til hele områdets udvikling bl.a. områdets turismeaktører, detailhandel, boligudvikling mv. Rammerne skal derfor ikke blot give mulighed for et enkelt turismeudviklingsprojekt, men er grundlaget for at skabe udvikle og vækst på hele Lolland og omegn, og er kernen i Indsatsområdet og en væsentlig styrkelse af Rødbyhavn som turistcenter.

Sydkystplanen tager udgangspunkt i Region Sjællands Udviklingsplan for Sjælland og øernes, 6 principper for bæredygtig turisme:

- Koncentrer udviklingen
- Beskyt & benyt
- Øg kvaliteten
- Styrk de lokale særkender & kvaliteter
- Tænk i flere sæsoner
- Sammentænk investeringer

Tanken bag at udvikle det vestlige forland med overnatningsmuligheder til 1,66 mio. overnatninger om året er gjort med udgangspunkt i de ovenstående kriterier da det sikrer en koncentreret udvikling, sikre at vi kan beskytte den unikke natur der hvor den er og benytte de arealer der ikke er beskyttet natur på. Derudover er udgangspunktet for byggeriet i planen, at det er bæredygtigt i god kvalitet til helårsbrug, som også gør det muligt at have helårsturisme i området. Derudover kan de private og offentlige investeringer sammentænkes fra start på arealet.

Udviklingen af det vestlige forland understøtter også den nationale turismestrategi vision "Turisme skal styrke dansk økonomi og det danske samfund gennem en miljømæssig, økonomisk og social bæredygtig vækst, der skaber værdi for borgere, turister og lokalsamfund".

Desuden er Udviklingsplanen for Lollands Sydkyst indskrevet under initiativ 2.2 'Bedre rammer for turismeudvikling i hele landet' med følgende tekst: Regeringen vil: stille sig positivt over for Lolland Kommunes ønske om et ambitiøst turismeprojekt på det strandareal vest for Rødbyhavn (Forlandet), som skabes med sand fra Femernbyggeriet, og som med tiltrækning af private investeringer potentielt kan rumme både naturrum og bebyggelse på et areal som er dobbelt så stort som Amager strandpark. Først og fremmest er der her mulighed for at udvikle nye, attraktive arealer uden at ødelægge eksisterende naturværdier.

Forlandet har potentiale til at blive Danmarks største turismeudviklingsprojekt. Projektets økonomiske størrelse på 3 mia. kr. viser ambitionsniveauet og projektet store impact ikke blot på Lolland, men for hele Danmark. Dette kan underbygges med, at der er private investorer, der er interesseret i at udvikle 1/3 del af det samlede område med en investering på 1. mia. kr.

Udnyttelsen af det vestlige forland kræver en ændring af Lov om anlæg og drift af en fast forbindelse over Femern Bælt med tilhørende landanlæg i Danmark (anlægsloven) og en supplerende miljøvurdering, ift. Miljøvurdering for det danske tilslutnings- og rampeanlæg for en fast Femern Bælt-Forbindelse.

I den forbindelse skal der bl.a. afklares om erstatningsnaturen på det vestlige forland ift. Femern Bælt-forbindelsen, kan indarbejdes i projektet eller om der skal findes nye arealer. Desuden skal det afklares hvordan turismeudviklingsprojektet kystsikres.

Ændringer af rammer for hoteller

I ramme 360-R22 Askø havn, 363-4.B.1 Boligområde ved Lysmøllegade, 360-R50 Kramnitze fritidshavn, Bandholm Vænge m.m. i Bandholm, og 383-220 Sommerhusområde syd for Lalandia ved Rødbyhavn, gives der mulighed for etablering af mindre feriehoteller og feriehoteller.

Rammer der udtages/omdannes

Den østlige del af ramme 360-R37 "Rekreativt område ved Kramnitse Nord" er omfattet af fredskov og udtages af rammen. Rammen ændrer navn til 360-R52 "Rekreativt område ved Kramnitze Nord".

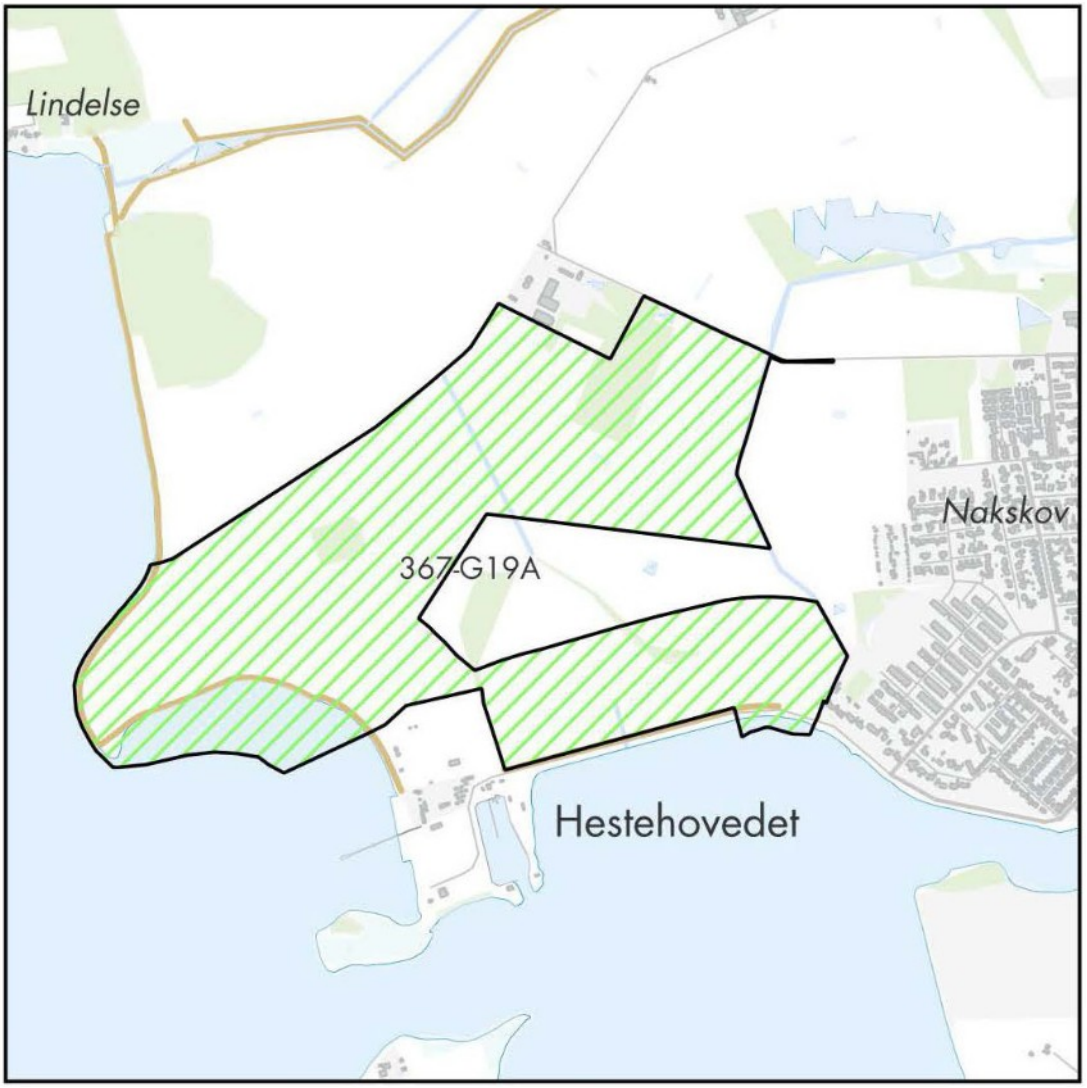
Kort 5.3.2 Del af ramme 360-R37 der udtages

Med fastholdelsen af tunnelelementfabrikken ved Rødbyhavn omdannes ramme 360-R39 ”Rekreativt område ved Strandholmsvej øst for Rødbyhavn” til erhvervsområde, da den var udlagt til at understøtte et fremtidigt motorsportscenter der ikke længere er relevant. Se 3.1 Erhvervsområder.

På Hestehovdet udtages to rammer af hensyn til udviklingen på Stensø og Nakskov Havns udviklingsmuligheder og fordi en stor del af området er omfattet af strandbeskyttelseslinje, der forhindrer udviklingen af et feriecenter.

- 367-G19A ”Rekreativt område på Hestehovedet i Nakskov”.
- 360-R35 ”Rekreativt område nord for Strandpromenaden i Nakskov”

Den del af ramme 367-G19A ”Rekreativt område på Hestehovedet i Nakskov”, der er omfattet af delområde 2a, 2b, 3 og del af 5 i lokalplan ”367-39 Område ved Hestehovedet” erstattes af ramme 360-R48 ”Rekreativt område på Hestehovedet i Nakskov”. Herved ophæves 142,20 ha af lokalplan 367-39 Område ved Hestehovedet. Den nordøstlige del af ramme 367-G19A ”Rekreativt område på Hestehovedet i Nakskov” omdannes til boligområde. Arealerne der udtages og omdannes af ramme 367-G19A og 360-R35 fremgår af ***kort 5.3.3 og 5.3.4***.

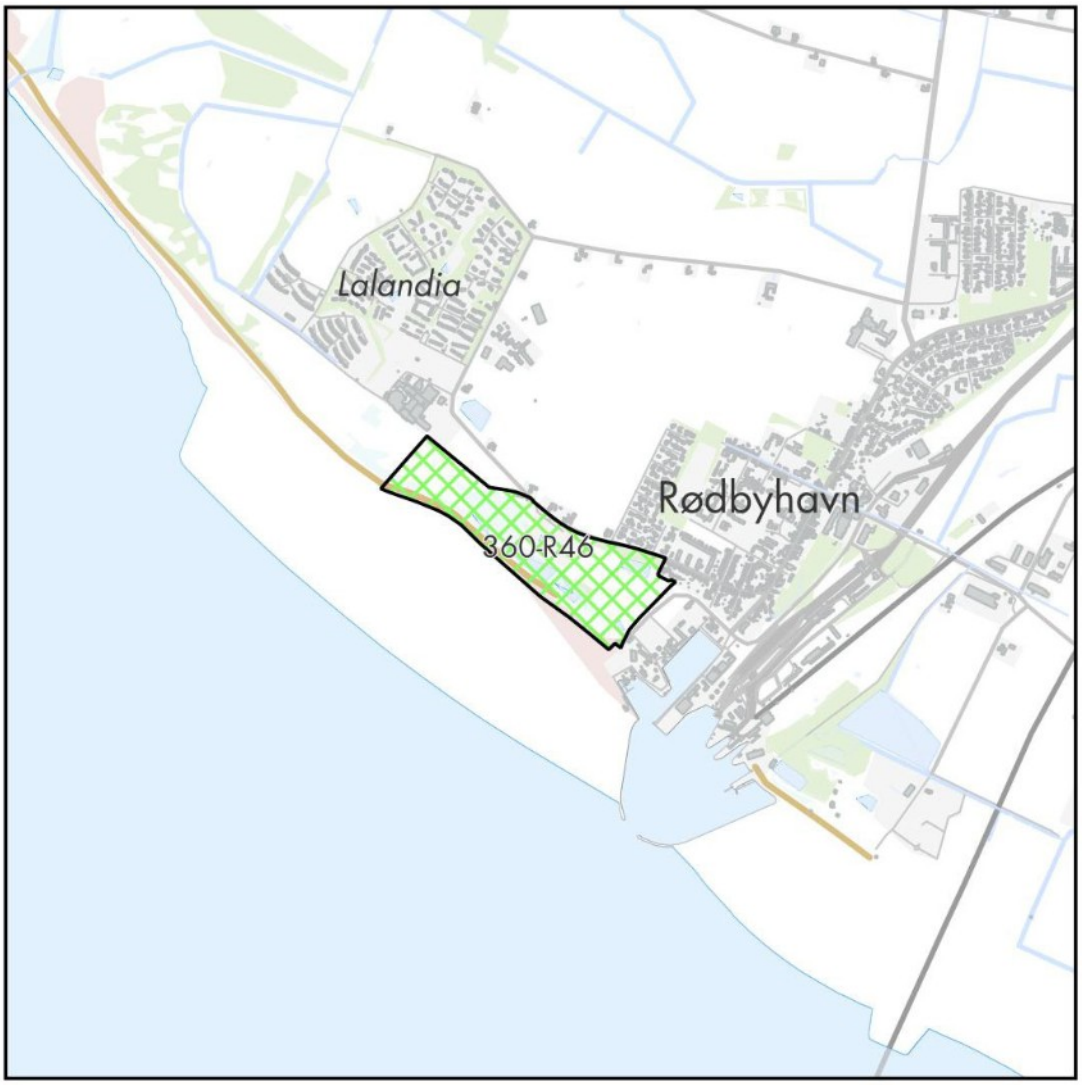


Kort 5.3.3 Del af ramme 367-G19A Hestehovedet vest der udtages

Kort 5.3.4 Del af ramme 367-R35 Hestehovedet vest der udtages

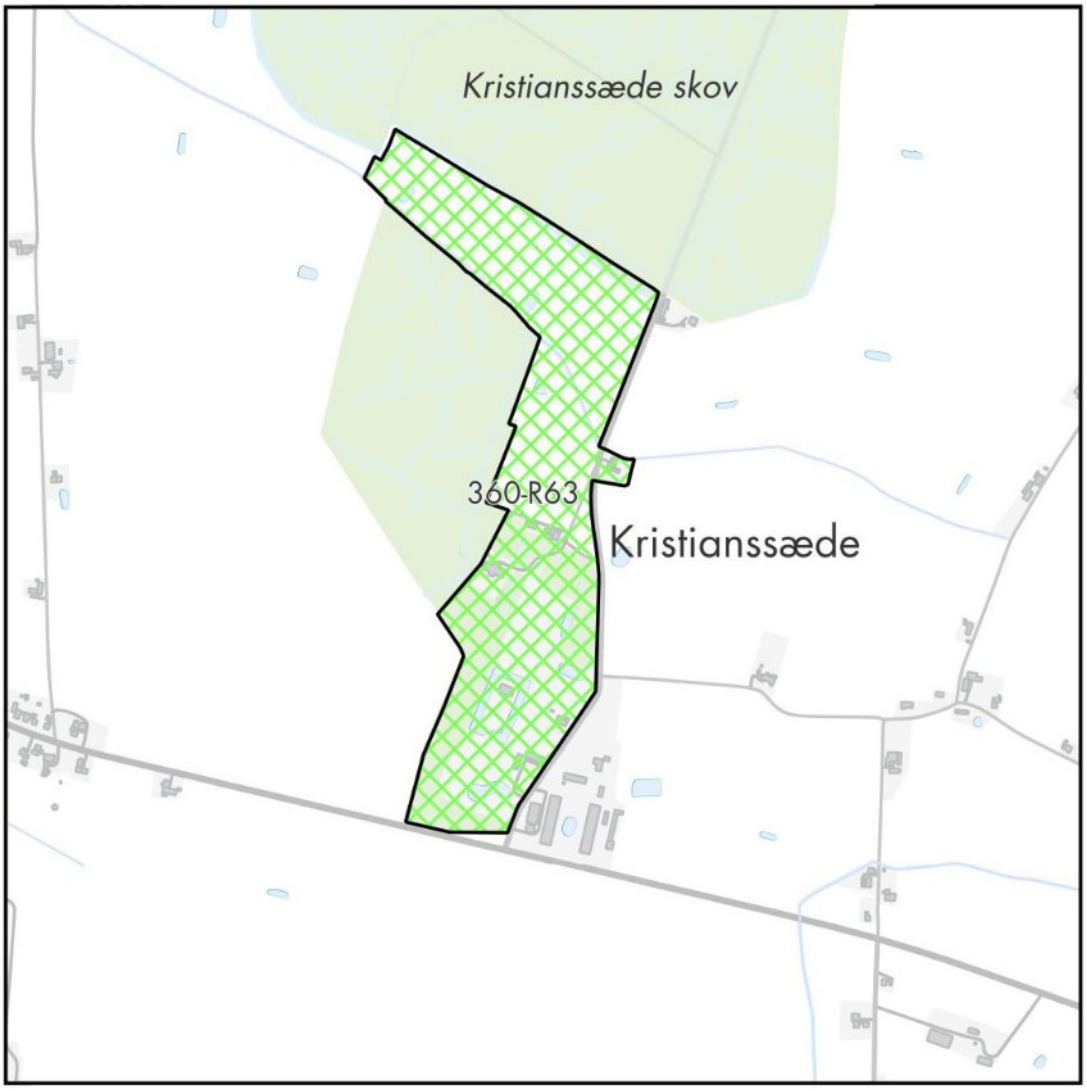
Nyudlæg og omdannelse af rammer

Den eksisterende ramme 383-219-C ”Feriehotel vest for Rødbyhavn” udvides mod vest med den vestligste del af ramme 383-219-D. Mod syd omdannes en del af rammen til den nye ramme 360-R49. Rammen ændrer navn til 360-R46 ”Feriehotel vest for Rødbyhavn”.



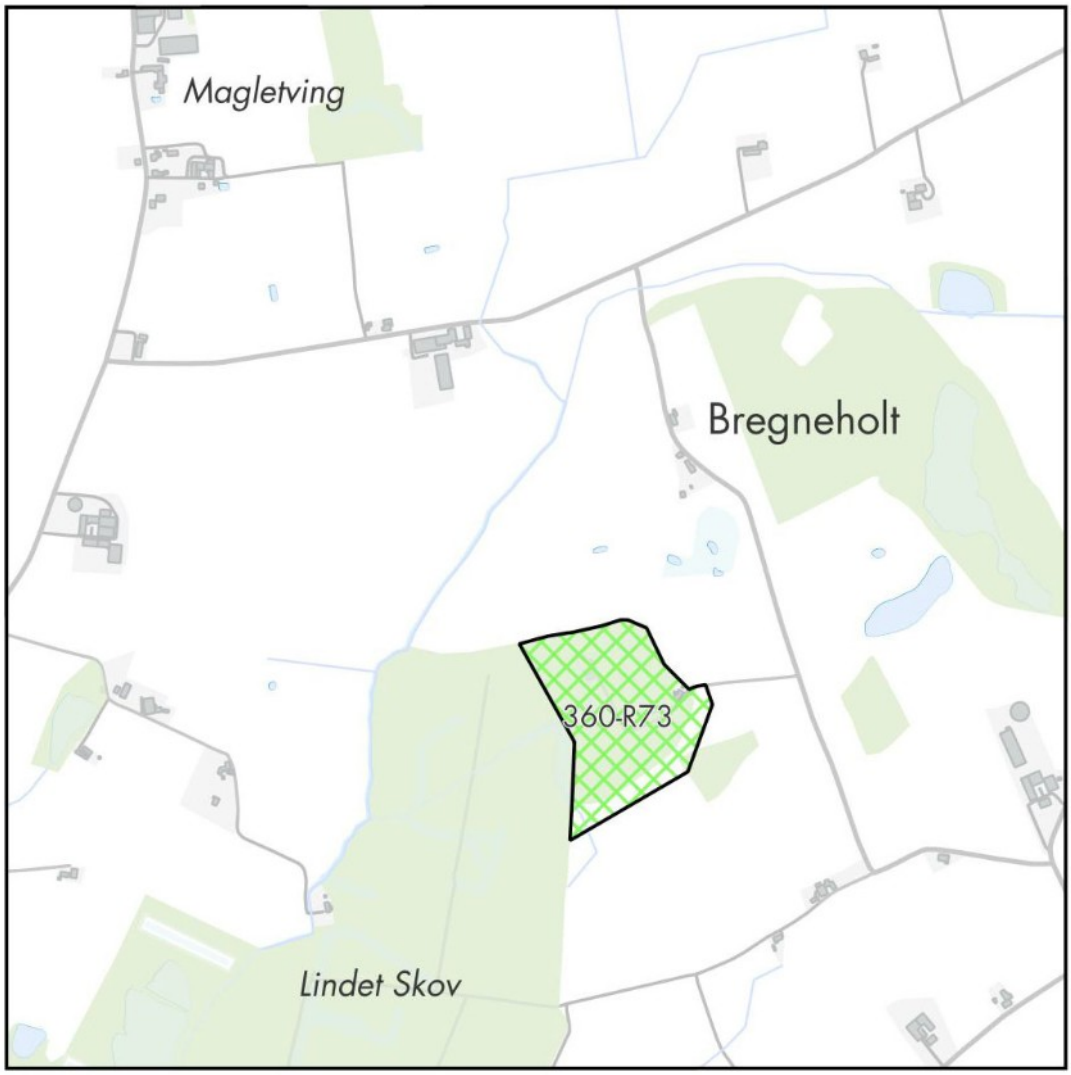
Kort 5.3.5 Den nye ramme 360-R46 der er udvidet mod vest og omdannet mod syd

På Christianssæde herregård er der i 2024 åbnet et hotel, og Lolland Kommune ønsker at sikre hotellet udviklingsmuligheder på de omkringliggende arealer, da det understøtter turismens hovedstruktur, hvor herregården er beliggende inden for Turismeområdet på Midtlolland.



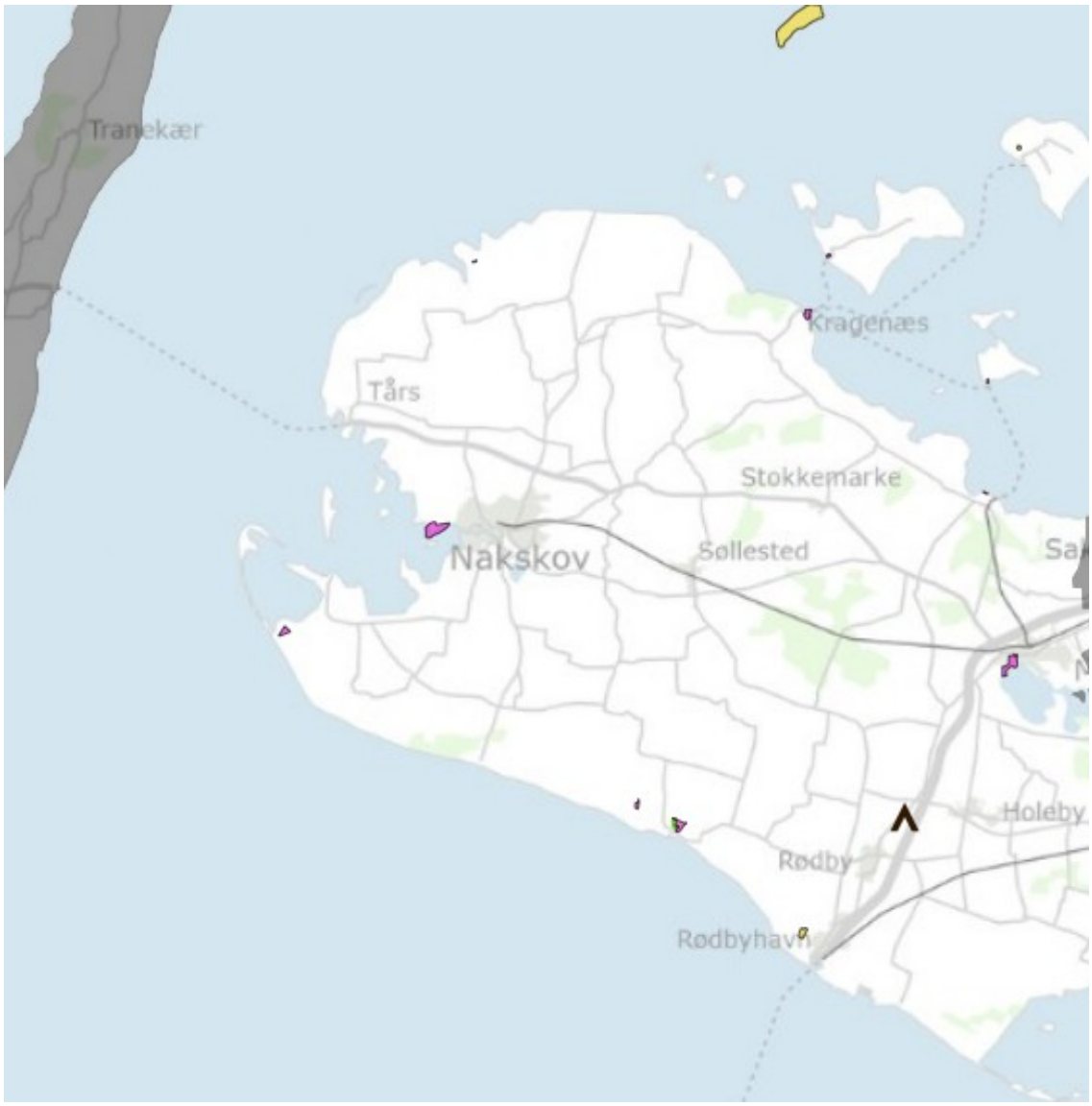
Kort 5.3.6 Ny ramme 360-R63 Feriehotel ved Christianssæde

Ramme 360-42 Feriehotel ved Birket, udvides lidt mod syd, og kommer til at hedde 360-R73.



Kort 5.3.7 Ny udvidet ramme 360-R73 Feriehotel ved Birket

5.4 Campingpladser mv.



Kort 5.4.1 Eksisterende og uudnyttede rammer til campingpladser samt ændring af ramme for campingplads

Dette underkapitel beskriver mål, retningslinjer og redegørelse for campingpladser, autocamperparkeringspladser mv.

Fakta – campingpladser og campingenheder

Campingreglementet har til formål at sikre, at campingpladserne har en tilfredsstillende standard og ikke udvikler sig til sommerhuslignende områder eller til helårsbeboelse. Samtidig sikrer campingreglementet gode vilkår for campingerhvervet og campister under hensyn til de natur- og landskabsmæssige interesser. På den måde sikrer campingreglementet også, at campingpladserne udgør en mindre arealkrævende og alternativ ferieform.

Campingpladsens indretning og benyttelse skal være i overensstemmelse med campingreglementet, der bl.a. regulerer tilladte minimumskapacitet, brugerkreds samt de maksimale grænser for campinghytters antal, størrelse,

højde og evt. placering (retsinformation.dk). Campingpladsudlejeren skal leve op til de gældende regler, og kommunerne fører tilsyn hermed.

Campingpladser: Ved campingpladser forstås arealer, som erhvervsmæssigt, eller for et længere tidsrum end 6 uger årligt, udlejes eller fremlejes til dag- og natophold i campingenheder. Campingpladser skal som hovedregel have mindst 100 campingenheder og være åbne for offentligheden.

En kommune har undtagelsesvis mulighed for at se bort fra grænsen på 100 campingenheder, hvis der er ganske særlige omstændigheder, der gør det uproblematisk at tillade en mindre kapacitet. Disse særlige omstændigheder kan for eksempel være:

- Campingpladsen ønskes drevet i forbindelse med vandrerhjem eller lystbådehavn, hvor eksisterende faciliteter kan udnyttes.
- Campingpladsen er beliggende på småøerne.
- Campingpladsen er placeret i områder inde i landet, hvor der ikke er basis for en stor campingplads.

Det forudsættes, at der ikke sker spredning af små campingpladser i det åbne land.

Campingenheder: Ved campingenheder forstås telte, campingvogne, campingbiler/autocampere, mobilehomes og campinghytter, herunder campingværelser og trætophytter m.v. En campingenhed kan være transportabel eller ikke-transportabel.

En campinghytte er en mindre beboelsesenhed, der anvendes til ferieformål på en campingplads. Den kan ikke udgøre en selvstændig ejendom.

Af campingreglementet fremgår, at 40 % af campingenhederne kan være hytter, faste telte, glamping enheder mv. (ikke umiddelbart transportable konstruktioner). Opstilling af campinghytter på den del af en campingplads, der ligger inden for strandbeskyttelseslinjen eller klitfredede områder, kan dog højst omfatte indtil 20 pct. af det tilladte antal campingenheder, dog maksimalt 60 campinghytter.

Målsætninger

- Turismen skal understøttes med et varieret udbud af attraktive campingpladser i kommunen fra naturprægede til femstjernede pladser.
- Campingpladsernes rammer udnyttes fuldt ud, med faciliteter til hele året.
- Videreudvikling af campingpladser skal tage udgangspunkt i de stedlige kulturarvs-, natur- og landskabskvaliteter.

Retningslinjer

5.4.1 Eksisterende campingpladser, uudnyttede rammer til campingpladser og udtagelse af ramme for campingplads er vist på ***kort 5.4.1,*** udtagelse af ramme er desuden vist på ***kort 5.4.2***.

5.4.2 Eksisterende campingpladser kan tillades udvidet med flere campingenheder og hytter inden for de eksisterende rammer, jf. ***tabel 5.4.1***.

5.4.3 Nye campingpladser skal som udgangspunkt lokaliseres ved eksisterende sommerhusområder, større ferie- og fritidsbebyggelser, landsbyer eller byzone og fortrinsvis i turistcentre og turistområder. Se ***kort 5.1*** under 5. Turisme og

friluftsliv. Natur-, kulturarvs- og landskabskvaliteter samt offentlighedens adgangs- og opholdsmuligheder ved kysten må ikke forringes derved.

5.4.4 Af hensyn til naboer og landskabsinteresser skal nye samt udvidelse af eksisterende campingpladser tilpasses omgivelserne og omgives af en tæt afskærmende beplantning.

Redegørelse

Redegørelse generelt

Lolland Kommune vil støtte udviklingen af et varieret udbud af campingpladser med både mere naturprægede og femstjernede pladser. Kommunen ser derfor gerne, at pladser tæt ved byområder og udlagte sommerhus- og ferieområder, som udgangspunkt, kan udvides og udvikles til 4 og 5-stjernede campingpladser, mens mindre pladser på mere åbne kyststrækninger, og på øerne, bevares mere naturprægede.

Campingpladserne ligger jævnt fordelt i kommunen, men primært langs kyster med badestrande. Mange ligger nær eksisterende by- og ferieområder og ofte tæt på natur- og landskabsområder.

Udviklingen af campingpladser skal som udgangspunkt understøtte kommunens hovedprincipper for lokalisering af og planlægning for turistrelaterede byggerier og anlæg, som er beskrevet i 5. Turisme og friluftsliv.

I Lolland Kommune har de eksisterende ni campingpladser tilsammen 1.572 godkendte campingenheder, jf. ***tabel 5.4.1***. Det svarer til en overnatningskapacitet på 4.716 personer, idet en campingenhed her er opgjort svarende til tre personer.

Campingpladserne udnytter dog ikke de muligheder kommuneplanrammerne giver. I ***tabel 5.4.1*** er vist, hvilke muligheder de eksisterende campingpladser har for at udvide og hvor der er mulighed for at etablere nye campingpladser. Antallet bygger på en samlet planmæssig vurdering af de naturmæssige og landskabelige hensyn i og omkring rammerne.

Af ***tabel 5.4.1*** fremgår det at de ni rammer til de eksisterende campingpladser giver mulighed for 1.891 enheder og der er derfor en restrummelighed på 17 % på de eksisterende campingpladser. Herudover er der tre uudnyttede rammer til campingpladser der til sammen rummer 667 enheder, hvoraf campingpladsen ved Lalandia udgør hovedparten med 500 enheder.

Af ***tabel 5.4.1*** fremgår det desuden, at der er en stor restrummelighed ift. campinghytter. De eksisterende campingpladser har udlejningstilladelse (campingtilladelse) til etablering af 230 campinghytter, men der er kun opført 104 og der er derfor en restrummelighed på 45 %.

Ud over udlejningstilladelsen skal give mulighed for opførelse af campinghytter mv., kræver opførelsen af campinghytter typisk landzonetilladelse, men kan også kræve dispensation fra fredninger, strandbeskyttelseslinjen og andre beskyttelseslinjer mv. I en del af de gældende udlejningstilladelser er der ikke taget højde for byggelinjer mv., så den reelle restrummelighed er formodentligt mindre end der fremgår af ***tabel 5.4.1***.

Etableringen af flere campinghytter kan være med til at forlænge sæsonen og dermed understøtte målsætningen om helårsturisme i Lolland Kommune.

I 2023 var der 132.731 kommercielle overnatninger på de ni eksisterende campingpladser, og dermed udgør campingpladserne 12 % af de kommercielle overnatninger i kommunen. I perioden 2018-2023 har campingpladserne haft en vækst på 33 % i antallet af kommercielle overnatninger, og er dermed den kommercielle overnatningsform der har haft den største vækst i kommunen.

Tabel 5.4.1 Antal godkendte enheder og hytter, og mulighed for udvidelse jf. rammerne.

Campingpladser (Rammenr. i parentes)	Eksisterende godkendte enheder (inkl. evt. hytter)	Antal enheder jf. ramme (inkl. evt. hytter)	Mulige hytter efter udlejningstilladelse	Antal opførte hytter
DCU-Camping Albuen Strand (360-R15)	250	250	25	11
Bandholm Camping (360-R19)	90	90	18	0
Fejø Camping (360-R10)	100	100	20	0
Nakskov Fjord Camping (360-R48)	350	350	60	19
Hummingen Camping (360-R33)	200	200	20	5
Kragenæs Camping (360-R60)	145	250	15	11
Maribo Sø Camping (363-1.D.14)	151	151	11	11
Onsevig Camping (360-R11)	28	50	11	9
Western Camp, Kramnitze (360-R51)	250	450	50	38
Vejrø (360-R17)	0	67	0	0
Feriecenter Lalandia (360-R25)	0	500	0	0
Femø (360-R31)	0	100	0	0
Rødby (Uden for ramme)	8	0	0	0
I alt	1.572	2.358	230	104

Stellpladser og campering med autocampere

Det følger af sommerhuslovgivningen og vejlovgivningen, at campering med autocampere, campingbiler, campingvogne, telte og lignende transportable konstruktioner, alene kan ske på en campingplads.

Parkering er i færdselsloven (i en kort version) defineret som enhver hensætning af et køretøj med eller uden fører. Parkering kan foregå på kørebanen langs med kantstenen, på en parkeringsplads, på en rasteplads, på et havneareal, på en strand m.v.

Man må gerne raste i sin bil på en rasteplads eller anden parkeringsplads. At raste betyder, at man parkerer for at hvile sig – f.eks. hvis man sover, slapper af eller indtager mad med henblik på at kunne fortsætte sin kørsel forsvarligt.

Hvis man derimod indtager et område for en periode med et andet formål end blot at raste, f.eks. ved at opholde sig på pladsen i en længere periode, slå lejr, have opslåede fortelte og teltlignende konstruktioner på taget eller gøre lignende større opstillinger på parkeringsarealet, kan opholdet betragtes som campering og kan alene ske på en campingplads.

En autocamperparkeringsplads eller det der nogle gange kaldes en ”stellplads” er en parkeringsplads til autocampere der ikke kan holde i en normal parkeringsbås, ikke at forveksle med en campingplads til autocampere. På en autocamperparkeringsplads må man dermed kun raste, lige som man må raste i en normal personbil på en parkeringsplads. I Lolland Kommune er der flere steder indrettet parkeringspladser til store autocampere, da de ofte ikke kan holde på almindelige parkeringspladser.

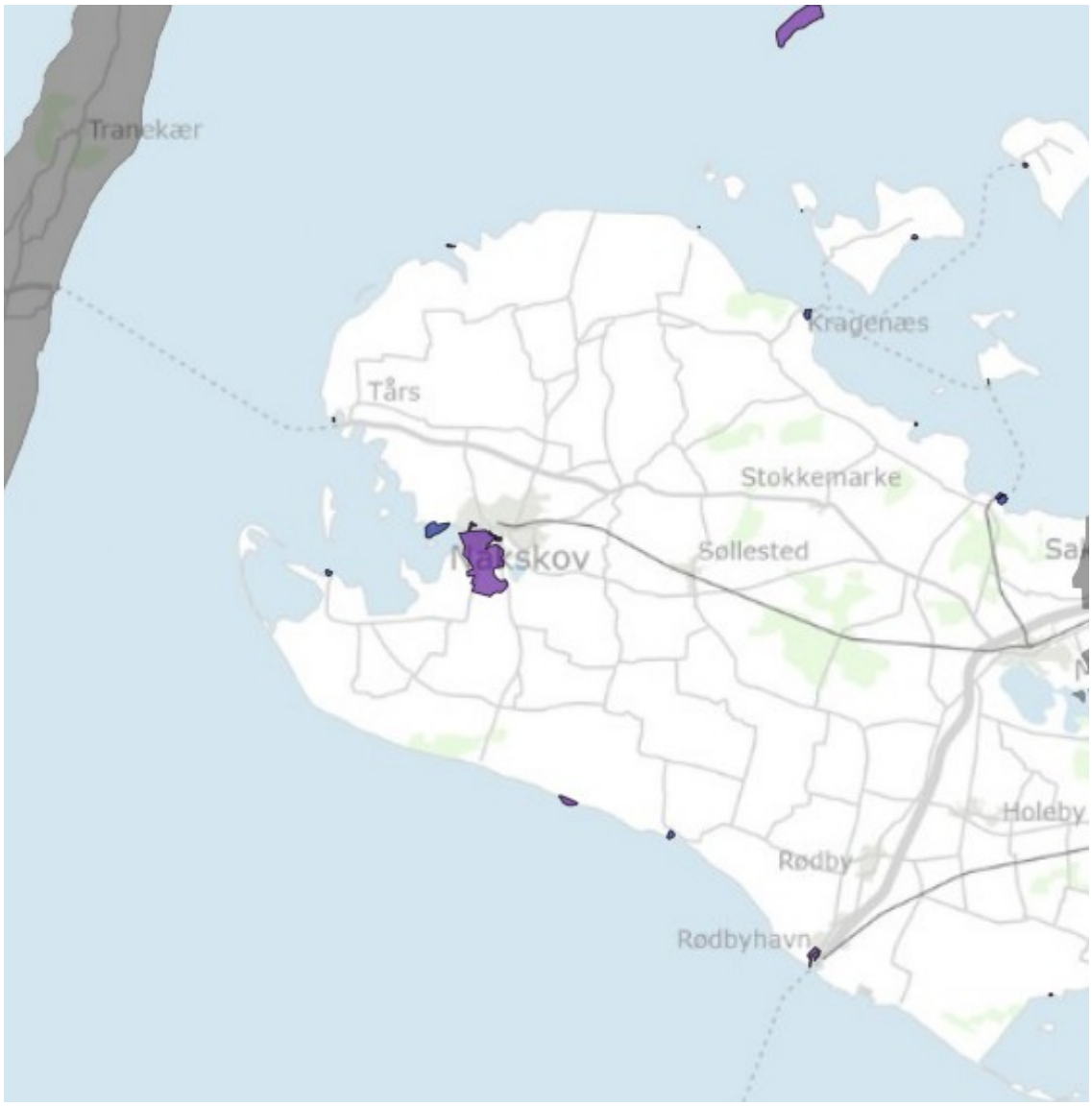
Ændringer af rammer for campingpladser

Rammer der udtages/omdannes

I ramme 360-R2 ”Fritids- og campingformål i Kramnitse” udtages den sydvestlige del af rammen pga. området er omfattet af beskyttet naturområder jf. naturbeskyttelseslovens § 3. Rammen ændrer navn til 360-R51 ”Camping og feriehotel ved Kramnitze”.

Kort 5.4.2 Areal der udtages af ramme 360-R2

5.5 Fritidshavne



Kort 5.5.1 Fritidshavne og fritidshavne med mulighed for husbåde

Dette underkapitel beskriver mål, retningslinjer og redegørelse for fritidshavne.

Målsætninger

- Sejlerturismen skal styrkes i fritidshavnene med tilstrækkelig kapacitet, kvalitet og oplevelsesværdi, der dækker behovet hos fritidssejlerne.
- Udvikling af fritidshavnene skal tage udgangspunkt i de stedlige kulturarvs-, natur- og landskabskvaliteter.
- Fritidshavnene skal have gode offentlige adgangs- og opholdsarealer og give plads til rekreative aktiviteter med tilknytning til kyst og vand.

Retningslinjer

5.5.1 Fritidshavne og fritidshavne med mulighed for husbåde er vist på ***kort 5.5.1***. Nye rammer og ændringer af rammer til fritidshavne er desuden vist på ***kort 5.5.1-5.5.10***.

5.5.2 Der kan foretages en udbygning af eksisterende og planlagte fritidshavne inden for en ramme på i alt 764 bådpladser og 135 husbåde, se ***tabel 5.5.1***.

5.5.3 Fritidshavne bør forsynes med faciliteter og landarealer svarende til deres størrelse og anvendelse.

5.5.4 Anlæg og byggeri i fritidshavne skal søges samordnet, så der opnås færrest mulige anlæg med størst mulig hensyntagen til kulturarvsværdier og ikke strider mod natur-, miljø- og landskabsinteresser.
.
5.5.5 Der skal sikres gode offentlige adgangs- og opholdsarealer i fritidshavne.

Redegørelse

Redegørelse generelt

Af de 23 eksisterende havne kan de 15 besejles af større sejlbåde og kølbåde med en dybdegang på 1,90 meter. Den gennemsnitlige størrelse er 81 bådpladser pr. havn. Se ***kort 5.5.1.*** og ***tabel 5.5.1.***

Udvikling i lystsejlerturismen er en oplagt mulighed for Lolland Kommune, som ligger omkranset af hav og bælter. Sejlerturismen skaber liv og aktivitet i havnene, hvilket er til glæde for beboerne såvel som turister.

Øerne i Smålandsfarvandet er populære blandt sejlerne. Her går ruten typisk mellem havnene på Vejrø, Femø, Fejø, Askø samt Bandholm, Blans og Kragenæs. Samtidigt er der et stort antal ankerpladser og naturhavne.

En anden hovedrute går nord-syd gennem Langelandsbæltet. Det er især tyske lystsejlere som kommer ad denne rute og benytter havnene Langø, Nakskov, Tårs og Onsevig.

For Lolland er specielt de tyske sejlere i fokus, da markedet er betydeligt og interessen for tur- og havsejlads stor.

Tabel 5.5.1. Oversigt over bådpladser og husbåde. * Havne, der kan modtage større sejlbåde. LP- Mulighed for udvidelse er fastlagt i lokalplan

Fritidshavn (Rammenr.)	Eksisterende bådpladser	Mulig udvidelse af antal bådpladser	Antal bådpladser inkl. udvidelser	Antal pladser til husbåde
Vejrø* LP (360-R17)	85	55	140	0
Femø* (360-R9)	100	45	145	0
Dybvig*, Fejø (360-R43)	66	34	100	0
Askø* (360-R22)	58	0	58	0
Skalø (360-R53)	10	0	10	0
Kragenæs* LP (360-R60)	250	50	300	20

Blans* (360-R54)	80	0	80	0
Bandholm* (360-59)	80	0	80	60
Bandholm vest LP (363-4.D.4)	0	55	55	0
Urne* (360-R55)	17	0	17	0
Onsevig* (360-R56)	45	40	85	5
Tårs* (360-R57)	40	0	40	0
Havnegade i Nakskov* (360-BE27)	71	0	71	0
Nybro/Skandsen i Nakskov (360-BE28)	0	80	80	0
Sydkajen i Nakskov* (360-E51)	47	0	47	0
Rosnæs (367-G16)	180	0	180	0
Hestehovedet* LP (360-48)	188	160	348	20
Langø* (381-H2.1)	90	25	115	10
Dannemare Marina Park LP (360-R1)	0	200	200	0
Kramnitze (360-R50)	40	20	60	20
Rødbyhavn* (360-E47)	42	0	42	0
Lundehøje (360-R58)	70	0	70	0
Errindlev (360-R59)	60	0	60	0
I alt	1.619	764	2.383	135

Udbygning af eksisterende og planlagte fritidshavne

Nye fritidshavne må ikke placeres i det åbne kystlandskab, idet de derved placeres som enkeltanlæg, der opsplitter ubebyggede kyststrækninger.

Planlægning for nye og udvidelser af eksisterende fritidshavne skal tage udgangspunkt i en vurdering af den eksisterende kapacitet i de nærmeste fritidshavne og mulighederne for at udnytte arealer, f.eks. i forbindelse med eksisterende trafikhavne.

Ved planlægning for nye og udvidelse/modernisering af eksisterende fritidshavne, må der ikke ske væsentlige forringelser af de eksisterende natur-, miljø- og landskabsinteresserne i området, ligesom det skal sikres at adgangen til kysten ikke forringes og om muligt forbedres.

De mange og varierede havne understøtter kystturismen, hvorfor det kan være ønskeligt at udvide fritidshavne med en strategisk god placering for turismen og friluftslivet, og samtidig give mulighed for husbåde til ferieformål, for at øge variationen i kommunens overnatningstilbud.

Husbåde er flydende enheder, der ligger fastfortøjret i en havn, og som anvendes til bolig. For at kunne betegnes som husbåd skal anvendelsen være af permanent karaktér, og være i overensstemmelse med "Teknisk forskrift om husbåde og flydende konstruktioners stabilitet, flydeevne mv" (retsinformation.dk).

I fritidshavne med mulighed for husbåde til ferieformål vil disse kunne anvendes til overnatning, restaurant, cafe, kiosk, formidling mv. Det er en forudsætning, at husbåden er bygget til formålet, og i respekt for det maritime miljø.

Det er Kystdirektoratet der giver tilladelse til etablering af husbåde, i havnen men det er kommunen der er myndighed for byggetilladelse og alt det der ligger på land herunder parkering, og forsyning med vand, kloak mv. Af t***abel 5.5.1*** fremgår det hvor der er mulighed for etablering af husbåde. I Kragenæs og Bandholm har Kystdirektoratet givet mulighed for etablering af Husbåde.

I Onsevig og Langø vurderes det, at de fysiske rammer er til stede for at der kan gives mulighed for husbåde, og samtidig har havnene udtrykt ønske om muligheden for at etablere husbåde, og kommuneplanen giver derfor mulighed for etablering af hhv. 5 og 10 husbåde i Onsevig og Langø. Kystdirektoratet mangler dog at give godkendelse til husbåde i de to havne.

Flere mindre havne kan trænge til en modernisering og udvidelse, idet lystbåde generelt er blevet større siden anlæggelsen af de fleste havne. I havne, hvor der gives mulighed for etablering af husbåde til ferieformål, vil dette også øge behovet for mere kajplads. Enhver havneudvidelse kræver tilladelse fra Kystdirektoratet. Direktoratet kan give tilladelse til, at der foretages en udbygning af eksisterende og planlagte fritidshavne inden for en ramme på i alt 764 bådpladser, se ***tabel 5.5.1***.

Tilladelsen gives på baggrund af en planlægning, der især tilgodeser forhold omkring internationale naturbeskyttelsesområder, hensynet til besejlingsforhold, kystbeskyttelse mv.

Inden for de næste 12 år gives der mulighed for at udvide fra 1.619 til 2.383 bådpladser fordelt på 11 havne, se ***tabel 5.5.1***. Stigningen med 764 pladser forøger den gennemsnitlige størrelse på havnene i kommunen fra 73 til 108 pladser.

De mulige udvidelser tager højde for det omkringliggende lokalsamfunds størrelse og understøtter kommunens overordnede hovedprincipper for planlægningen for turismen, som er beskrevet i 5. Turisme og friluftsliv.

Udlæg af rammer ved eksisterende mindre fritidshavne

De mindre fritidshavne udgør vigtige støttepunkter for turisme og friluftsliv, men ofte mangler der faciliteter der understøtter turisme og friluftslivet, som f.eks. omklædningsfaciliteter, legepladser, baderamper, sheltere, bålhytter, madpakkehytter og bålpladser mv.

En del af forklaringen er at der skal søges om tilladelse/dispensation to steder (landzone- og byggetilladelse hos kommune og dispensation fra strandbeskyttelseslinjen hos Kystdirektoratet). Hvis havnearealerne er udlagt til havneformål med lokalplan, kræves der ikke længere dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til etablering af mindre faciliteter der understøtter turisme og friluftslivet, lige som der kan etableres klubhuse til foreninger med

tilknytning til havet, og overflødiggjorte havnebygninger kan tages i brug til formål, der kan fremme turismen eller understøtte de foreninger, institutioner og brugere af havnen, jf. naturbeskyttelseslovens § 15b (retsinformation.dk).

Ved at udlægge rammer omkring de mindre fritidshavne, skabes der grundlag for at udarbejde lokalplan der kan udlægge arealerne til havneformål.

Kramnitze Havn

Kramnitze Havn besidder i sammenhæng med den store pumpestation, slusen, inddæmningen, badestranden og sommerhusområdet et stort turistmæssigt potentiale som centralt samlingssted på det lollandske dige. I potentialeplanen for sydkysten "Hele Danmarks Sydkyst" er Kramnitze udpeget som et af sydkystens særlige styrkepositioner inden for udvikling af kystturismen (PDF). Kramnitze skal gøres til et støttepunkt på sydkysten ved at etablere bedre opholdsmuligheder langs havnekanten, restaurant samt forbedre badefaciliteter og bade- og gangbro. Området skal rumme et varieret udbud af overnatningsfaciliteter.

Lolland Kommune har de seneste år etableret bro over slusekanalen og ny boardwalk på østsiden af havnen og der arbejdes på at etablere en handicapvenlig badebro. Der gives desuden mulighed for et mindre feriehotel, restauranter, caféer mv. inden for rammen.

Faciliteter og landarealer

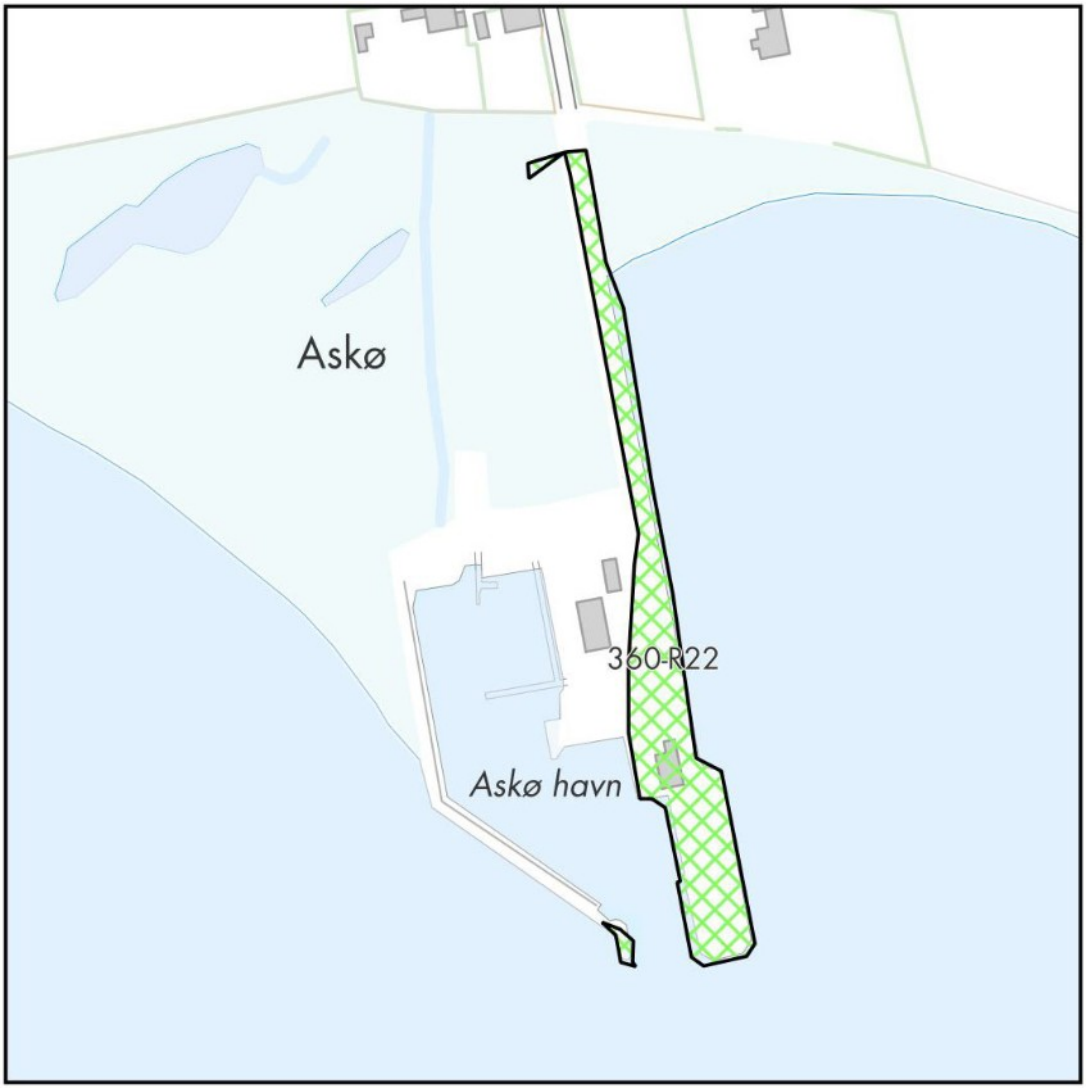
Lystsejlerundersøgelser viser, at sejlerne vælger havne i naturomgivelser, men også med toilet- og badefaciliteter af god kvalitet. Kommunens fritidshavne har attraktive natur-, landskabs- og kulturmiljøer, men er generelt små og med få gæstepladser. Flertallet er med faciliteter, som ikke er tidssvarende.

Fritidshavnene bør derfor forsynes med faciliteter, dvs. klubhus, toiletbygninger, opholdspladser mv. Herunder bør der reserveres landarealer, så der bl.a. er tilstrækkelig parkeringsplads til bådejere og besøgende.

Ændringer af rammer for fritidshavne

Rammer der udtages/omdannes

I ramme 360-18 Askø Havn udtages den nordlige del af rammen jf. ***kort 5.5.2***, fordi området er omfattet af beskyttede naturområder jf. naturbeskyttelseslovens § 3, mens rammen mod syd og øst udvides så den omfatter hele havnearealet, jf. kort ***5.5.3***. Der gives desuden mulighed for et mindre feriehotel inden for rammen. Rammen ændrer navn til 360-R22 Askø Havn.



Kort 5.5.3 Udvidelse af ramme 360-22 Askø Havn

I ramme 360-34 Kramnitse fritidshavn udtages den østlige del af rammen jf. ***kort 5.5.4***, fordi den ligger langt fra eksisterende bebyggelse og inden for strandbeskyttelseslinjen mens den vestlige side udvides til at følge strandbeskyttelseslinjen jf. ***kort 5.5.12***. Rammen ændrer navn til 360-R50 Kramnitze fritidshavn.

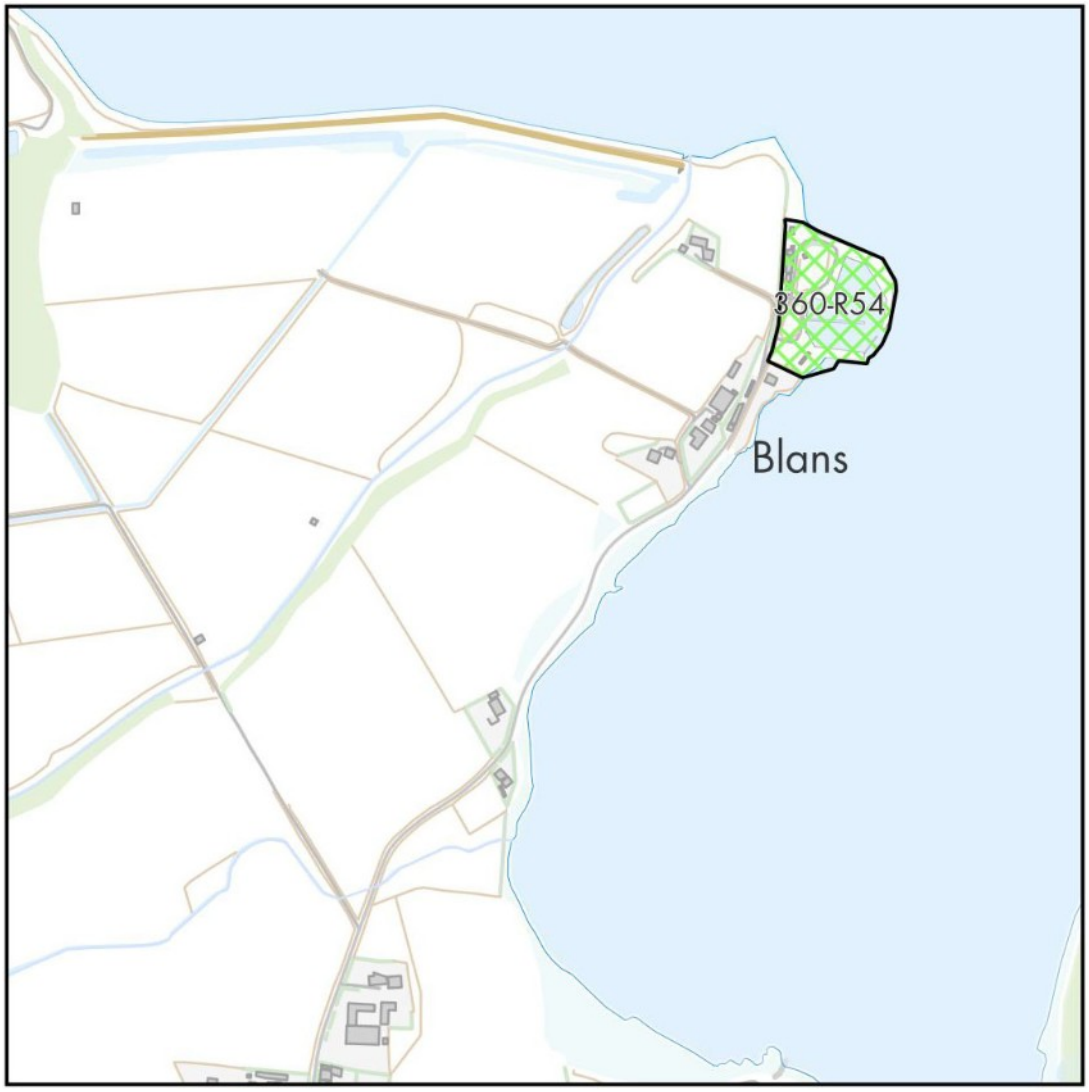
Kort 5.5.4 Del af ramme 360-34 Kramnitse fritidshavn der udtages

Nye rammer til fritidshavne

Der udlægges rammer omkring de eksisterende mindre fritidshavne, der fastlægger områdets anvendelse til fritidshavn med mindre rekreative faciliteter der understøtter turisme og friluftsliv.

Der udlægges syv nye rammer ved Skalø, Blans, Urne, Onsevig, Tårs, Errindlev og Lundehøje fritidshavne jf. ***kort 5.5.5 – 5.5.11***. Ved Onsevig gives der desuden mulighed for museum udstilling til det eksisterende museum.

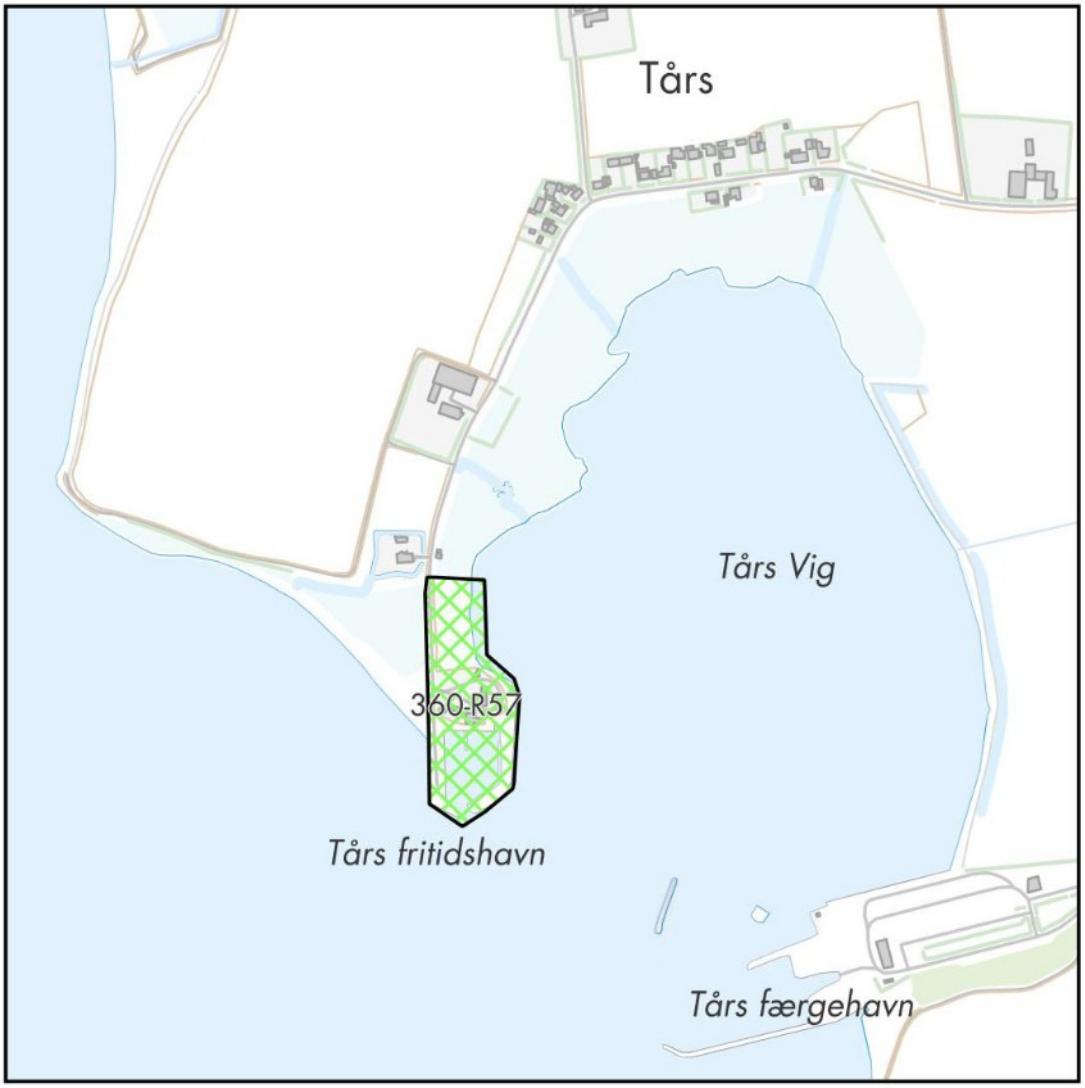
Kort 5.5.5 Ramme 360-R53 Skalø fritidshavn



Kort 5.5.6 Ramme 360-R54 Blans fritidshavn

Kort 5.5.7 Ramme 360-R55 Urne fritidshavn

Kort 5.5.8 Ramme 360-R56 Onsevig fritidshavn



Kort 5.5.9 Ramme 360-R57 Tårs fritidshavn

Kort 5.5.10 Ramme 360-R58 Lundehøje fritidshavn

Kort 5.5.11 Ramme 360-R59 Errindlev fritidshavn

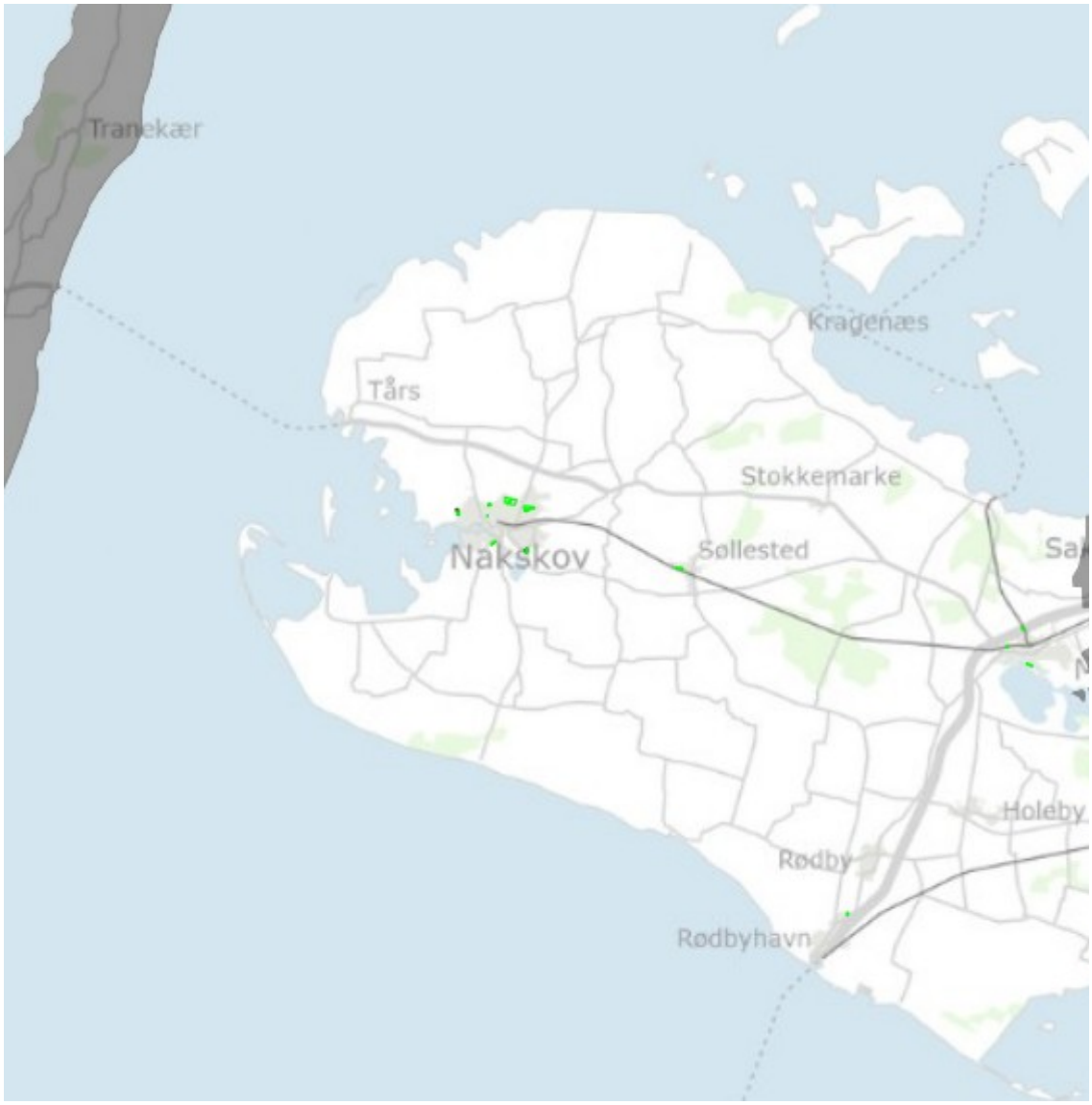
Ved ramme 360-R34 Kramnitse fritidshavn udvides rammen mod vest så den følger strandbeskyttelseslinjen jf. ***kort 5.5.12***. Rammen ændrer navn til 360-R50 Kramnitze fritidshavn.

Kort 5.5.12 Udvidelse af ramme 360-R34 der ændrer navn til 360-R50 Kramnitze fritidshavn

Ramme 379-T1 Turistområde i Kragenæs udvides mod nord og kommer til at omfatte hele den nordligste mole, og mod øst omdannes en del af boligramme 379-B13 også til turismeområde jf. ***kort 5.5.13***. Rammen skifter navn til 360-R60 Turistområde i Kragenæs.

Kort 5.5.13 Udvidelse af ramme 379-T1 der ændrer navn til 360-R60 Turistområde i Kragenæs

5.6 Kolonihaver



Kort 5.6.1 Kolonihaveområder

Dette underkapitel beskriver mål, retningslinjer og redegørelse for kolonihaver.

Fakta om kolonihaveområder

Kolonihaver administreres efter lov om kolonihaver (retsinformation.dk). Her defineres en kolonihave bl.a. ved, at havelodderne normalt ikke er større end 400 m^2 og der må normalt opføres huse til dag- og natophold, men ikke til helårsbeboelse. Derudover kan der bygges til opbevaring af redskaber mv.

Kolonihaveområder er opdelt i varige og ikke-varige. De ikke-varige kolonihaveområder vil kunne nedlægges, mens de varige skal bevares.

De fleste kolonihaver ligger på kommunalt ejet jord, mens en række andre parter ejer resten.

Målsætning

- Kommunens varige kolonihaveområder skal bevares som væsentlige rekreative områder for bybefolkningen.

Retningslinjer

5.6.1 De eksisterende kolonihaveområder og kolonihaver der omdannes, er vist på ***kort 5.6.1.*** Kolonihaver der omdannes, er desuden vist på ***kort 5.6.2*** og ***5.6.3***.

5.6.2 Varige kolonihaveområder, som fremgår af ***tabel 5.6.1***, kan kun nedlægges, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at disponere over området.

5.6.3 Nye udlæg til kolonihaver kan kun ske i byerne eller i forbindelse med eksisterende kolonihaver.

5.6.4 Nye kolonihaveområder skal placeres, så de ikke generes af forurening fra omgivelserne.

Redegørelse

Redegørelse generelt

I Lolland Kommune er der i alt 15 kolonihaveområder. Se ***kort 5.6.1***. Kolonihaver er en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden.

Kolonihaveområderne er grønne oaser i tæt bebyggede byområder. De er et værdifuldt supplement til livet i etageboliger og giver brugerne mulighed for motion, rekreation, fællesskab samt dyrkning af køkken- og prydhaver.

Derudover er der en række områder, hvor der er små nyttehaver, der ikke er omfattet af lov om kolonihaver, som f.eks. Moseparken ved Østervang i Maribo.

Kolonihaverne ligger inden for kommuneplanens rammer.

Tabel 5.6.1 Oversigt over kolonihaveområder.

Bynavn	Varige kolonihaveområder (rammeområder)	Ikke-varige kolonihaveområder (rammeområder)

Nakskov	Arbejdernes Kolonihaver (367-F1 og 367-F2) Kolonihaveforeningen Lienlund (367-F4) (Omdannes) Haveselskabet Riddersborg (367-F5) Kolonihaveforeningen Skandsen (367-F6 og 367-F7) Grønvejskolonien af 1945 (367-B27) Kolonihaverne af 1919 (367-F3) Kolonihaveforeningen Birkely (367-F1) Kolonihaveforeningen Stormarks Allé (367-B27)	Haveselskabet Tingly/Tinghusvej (367-B21) Kolonihaven Skoven (367-G21)
Maribo	Haveselskabet Vænget/Sibirien (363-1.D.13) Haveforeningen Søndersø/Sømo (363-1.D.15) Haveforeningen Nørremark (360-R30)	
Søllested	Kolonihaveforeningen Slap Af (359-1.G.1)	
Rødbyhavn	Kolonihaveforeningen ved Karlstoftevej (383-217)	

Nedlæggelse og oprettelse

Kolonihaveområder kan nedlægges med tilladelse fra kommunen jf. lov om kolonihaver §4, men kun hvis (retsinformation.dk):

- væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at disponere over arealet til et formål, der ikke kan tilgodeses et andet sted i kommunen, og
- der inden området ryddes, tilvejebringes et nyt kolonihaveområde, som kan erstatte det område, der nedlægges.

Behovet for kolonihaver afgøres af kommunen i dialog med borgerne.

Mange af kolonihaveforeningerne i Nakskov er udfordret af manglende interesse for at leje foreningernes havelodder. Det skyldes dels, at der på det private boligmarked er et stort udbud af gode og attraktive boliger, til priser som er konkurrencedygtige med lejeboliger, og dels, at der i Nakskov er et særligt stort udbud af store kolonihaver i forhold til byens størrelse.

Når langt størstedelen af byens befolkning har råd til hus med have, er der ikke længere behov og interesse for en kolonihave som supplement til en lejebolig. For de kolonihaver der kun har udnyttet en begrænset del af kolonihavens kapacitet, bliver det samtidig dyrere for de få der er tilbage, da havelodderne stiger tilsvarende, og da afgiften til kolonihaveforbundet omfatter alle havelodder foreningerne har kapacitet til.

Dette medfører, at der i flere af byens kolonihaver er store områder, som ligger ubenyttet hen med kolonihavehuse, som forfalder og giver anledning til ophobning af affald mv.

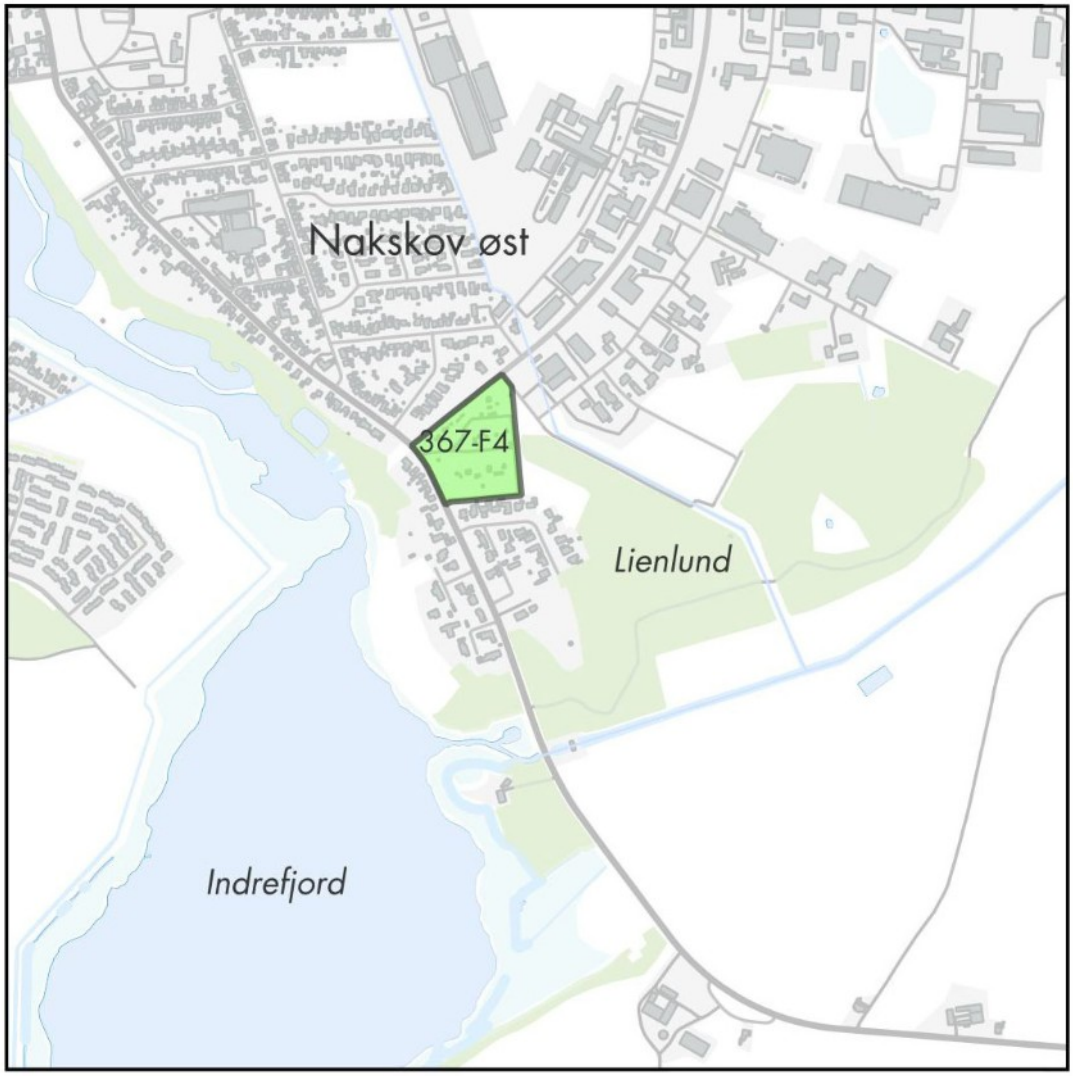
Kolonihaveloven har til hensigt at give helt almindelige mennesker mulighed for rekreation og friluftsoplevelser. Det er gode hensigter, som Lolland Kommune ønsker at understøtte i det omfang det er muligt.

Men for de mange rekreative arealer der i dag ligger ubenyttet hen inden for disse kolonihaver, vil det komme flest til gavn, hvis de overføres til andre formål, f.eks. til rekreative offentlige arealer, nye boligområder mv. Kolonihaveloven muliggør dog ikke nedlæggelse af varige kolonihaver medmindre der samtidig udlægges et nyt kolonihaveområde af tilsvarende størrelse. Lolland Kommune vil derfor i dialog med Plan- og Landdistriktsstyrelsen forsøge at finde en løsning på disse udfordringer.

Ændringer af rammer for kolonihaver

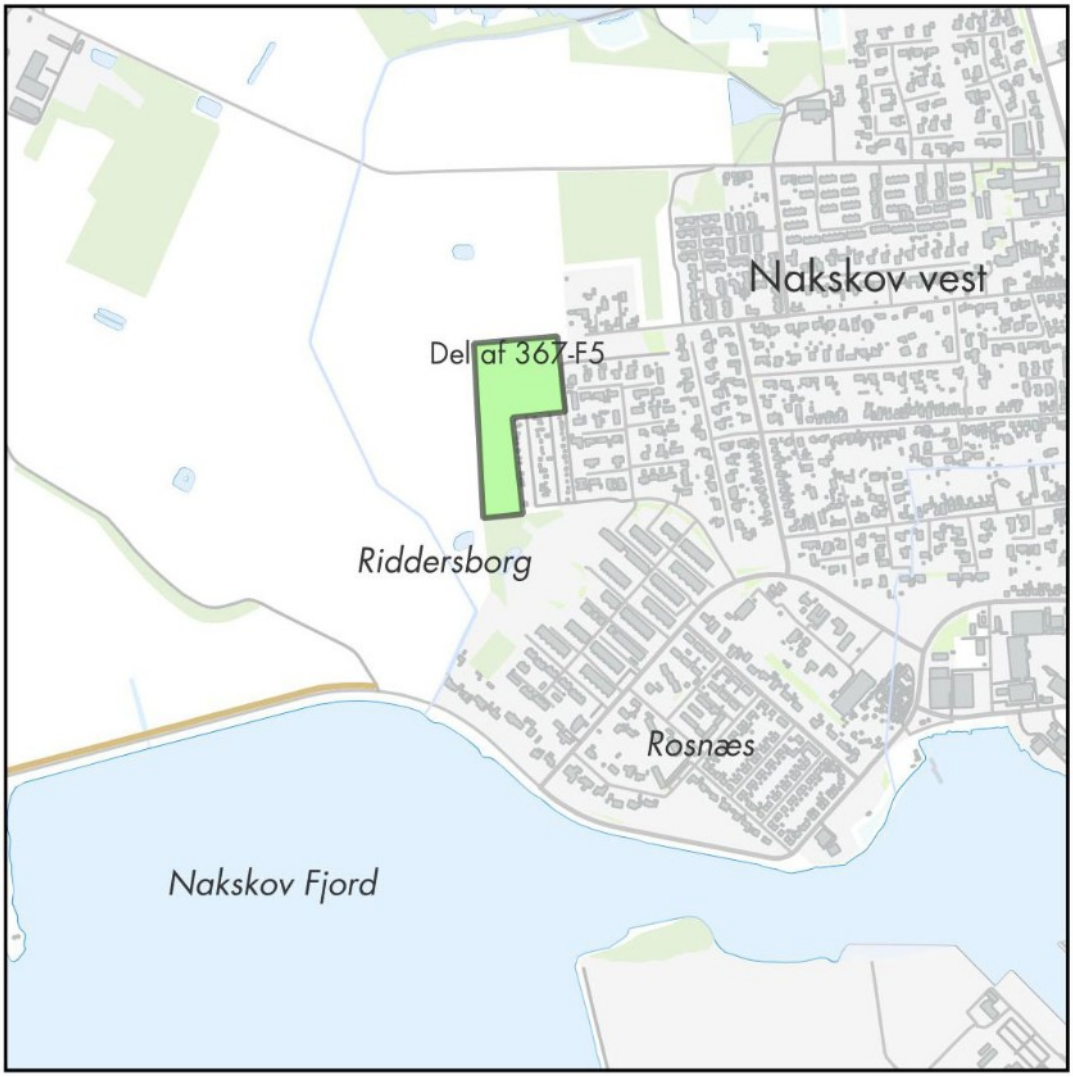
Rammer der omdannes

I ramme 367-F4 ”Kolonihaver ved Lienlund i Nakskov” jf. ***kort 5.6.2***, har kolonihaveforeningen nedlagt sig selv, da der ikke længere er interesse for området som kolonihaver og der er flere ledige kolonihavegrunde i Nakskov. For at sikre byfortætning omdannes rammen til boligområde 360-B44 ”Boligområde ved Lienlund, Nakskov”, ***jf. 2. Boliger***.



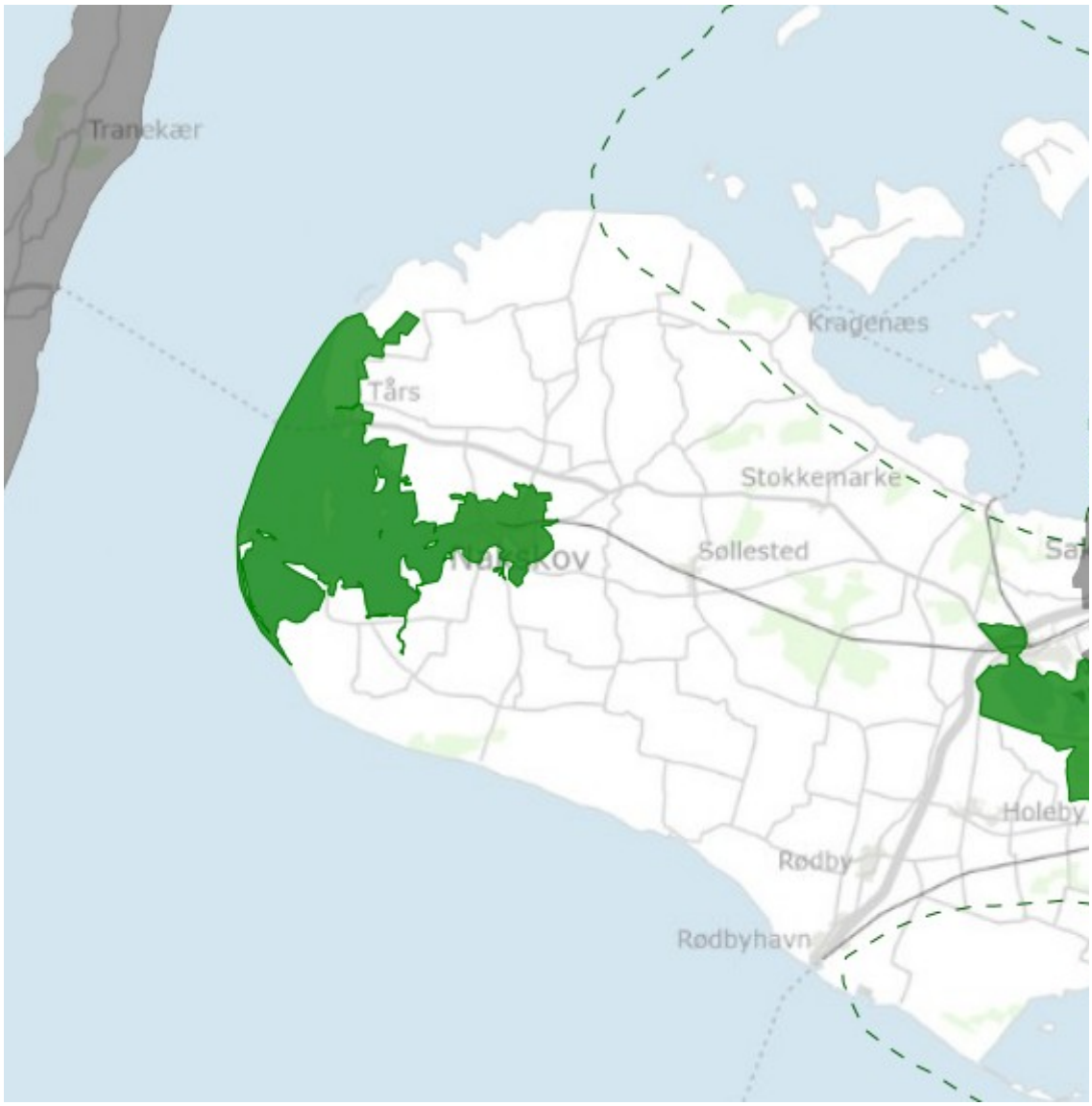
Kort 5.6.2 Ramme 367-F4 der omdannes til boligramme 360-B44

Den uudnyttede del af ramme 367-F5 Kolonihaver ved Riddersborg i Nakskov omdannes til boligramme 360-B46 Boligområde ved Helgenæsvej i Nakskov, jf. ***kort 5.6.3***. Kolonihaverammen ændrer navn til 360-R67 Kolonihaver ved Riddersborg i Nakskov.



Kort 5.6.3 Del af ramme 367-F5 der omdannes til boligramme 360-B46

5.7 Naturparker



Kort 5.7.1 Naturparker og potentielle naturparker

Dette underkapitel beskriver målsætninger, redegørelse og retningslinjer for naturparker.

Fakta – Naturparker i Lolland Kommune

Naturparker er friluftsområder, der er udpeget af Lolland Kommune med henblik på at få dem optaget i mærkningsordningen for Danske Naturparker.

Naturparker etableres lokalt og er ikke lovophængt. Udgangspunktet for etableringen af en naturpark i Lolland Kommune skal være en fælles vision blandt relevante aktører for naturparken som afsæt for forbedring af natur-, kulturarvs- og landskabsværdier samt udvikling af et aktivt friluftsliv og af naturoplevelser af høj kvalitet. Naturparkernes geografiske udstrækning samt deres indhold bygger på frivillighed og aktiv involvering af lodsejere, borgere og interesseorganisationer i samarbejde med kommunen.

Mærkningsordning for Danske Naturparker

Danske Naturparker er en mærkningsordning og et koncept der koordineres af Friluftsrådet.

Naturparker defineres som større sammenhængende landskaber af regional betydning, der ofte vil indeholde naturområder af både national og international betydning. De er veldefinerede i deres udstrækning og byder på stor landskabelig skønhed, naturrigdom samt kulturhistorisk værdi.

Den lokale vision for pleje, benyttelse og beskyttelse af natur og kultur omsættes i en 5-årig naturparkplan som ramme for det tværgående samarbejde mellem frivillige aktører, herunder lokale borgere, myndigheder, private lodsejere, det lokale erhvervsliv og turismesektoren.

En naturpark skal opfylde en række kriterier:

- Minimum 50 % af naturparkens areal skal være beskyttet natur.
- Naturparken skal have en præcis defineret udstrækning.
- Der skal være et naturparkråd, en administrativ ansvarlig medarbejder og en naturvejleder tilknyttet.
- Endelig skal en politisk godkendt tværgående naturparkplan indeholde den nødvendige økonomi til drift og udvikling.

Målsætninger

- Naturparker i kommunen skal være med til sikre og forbedre natur-, kulturarvs- og landskabsværdier samt forbedre mulighederne for turisme og et aktivt sundhedsfremmende friluftsliv.
- Naturparkerne skal på ingen måde medføre begrænsninger for byudvikling og gennemførelse af erhvervsaktiviteter, herunder jordbrug, men derimod tilvejebringe grundlag for nye erhvervsmuligheder inden for friluftsliv, turisme, overnatning, bespisning o.a.
- Naturparker skal styrke brandingen af Lolland-Falster som attraktiv turistdestination, herunder markedsføringen af produkter og serviceydelser.

Retningslinjer

5.7.1 Maribosøerne og Nakskov Fjord er etableret som naturparker. Udstrækningen af naturparkerne fremgår af ***kort 5.7.1.***

5.7.2 Inden for naturparkerne kan der særligt arbejdes med faciliteter til udbygning af friluftsliv, formidling samt mindre faciliteter til styrkelse af turismeerhvervet og naturgenopretning, herunder nye vandhuller mv. under hensyntagen til det eksisterende landskab, kulturarv og natur.

5.7.3 Inden for, og i nærheden af naturparkerne, kan der fortsat ske byudvikling og erhvervsudvikling, herunder udvikling af jordbrugserhvervet, under hensyn til øvrige statslige og kommunale interesser og udpegninger.

5.7.4 Smålandsfarvandet og området ved Saksfjed–Hyllekrog udpeges som ”Potentielle naturparker”. Områderne ses på ***kort 5.7.1***.

5.7.5 I områder udpeget til ”Potentielle naturparker” kan der etableres stier, støttepunkter, udsigtsposter, lejrpladser, sheltere m.m, med henblik på etablering af en fremtidig Naturpark.

Redegørelse

Generel redegørelse

I Lolland Kommune findes en række større sammenhængende områder med meget væsentlige natur-, kulturarvs- og landskabsværdier. Det er områder med egnskarakteristiske og uforstyrrede landskaber, med en koncentration af sjældne og sårbare dyre- og plantearter, med en rig kulturarv samt med et stort potentiale for friluftsliv og turisme.

Store dele af disse områder er udpeget som Natura 2000-områder og/eller er fredede. Områderne rummer samtidig store arealer i almindelig landbrugs- og skovbrugsmæssig drift, som udgør væsentlige jordbrugsmæssige interesser.

Med naturparkkonceptet som ramme, ønsker kommunen at skabe synergi mellem private og offentlige aktiviteter og projekter.

Friluftsrådets mærkningsordning for Danske Naturparker styrker denne tanke. Friluftsrådet har udviklet en række værktøjer til dialog blandt interessenter samt til en helhedsplanlægning og forvaltning af en række tværgående interesser; natur, friluftsliv, formidling, kulturarv, erhverv og turisme.

En dynamisk naturparkplan, der samlet beskriver både private samt offentlige aktiviteter og projekter, skal desuden skabe grundlag for at opnå eksterne midler til at realisere de forskellige målsætninger.

Etablering af byggeri og anlæg til understøttelse af friluftslivet og turismeerhvervet i naturparkerne skal ske på baggrund af en balanceret afvejning mellem ønskerne for benyttelse og behovene for beskyttelse af flora, fauna, landskabsværdier samt kulturarv.

Naturparkerne kan bruges som afsæt for en øget produktion af lokale fødevarer, som bør styrkes ved en særlig mærkningsordning for disse produkter.

Etablerede naturparker

Naturpark Maribosøerne administreres i et partnerskab med Guldborgsund Kommune. 87 % af området er udpeget som Natura 2000-område, og der findes flere ynglende havørne.

Naturparken består af de fire søer Søndersø, Røgbølle Sø, Hejrede Sø og Nørresø, der er omkranset af store skov- og moseområder, samt dyrkede marker og herregårdslandskaber. Søndersø er den største af søerne og Danmarks mest ørige sø. Naturparken er kendt for sit rige plante- og dyreliv, hvor især fuglelivet er enestående, bl.a. er der her god mulighed for at se havørne.

Naturpark Nakskov Fjord er etableret i 2016 med den udstrækning, der fremgår af ***kort 5.7.1***.

Naturparken består af Nakskov Fjord, de nærmeste dele af kystlandskabet samt Nakskov. Se 1.3 Rekreative områder.

Nakskov Fjord er Lollands største fjord og Danmarks ø-rigeste fjord og er udpeget som Natura 2000-område. Fjorden er rig på bugter, øer og holme. Landskabet er blevet inddæmmet og flere småøer, der tidligere lå i fjorden, er i dag en del af Lolland. Fjorden har et rigt fugleliv, bl.a. fordi store dele af fjorden har en vanddybde på under 1 meter. Turbåde sejler ofte, så der er gode muligheder for at opleve området fra vand-siden.

Potentielle naturparker

Smålandsfarvandet og området ved Saksfjed-Hyllekrog er områder der udpeges som potentielle naturparker. Udpegningen af disse områder vil fremme mulighederne for friluftsliv. Herunder vil formidling af de mange oplevelsesværdier være et centralt punkt for disse naturparker.

Saksfjed-Hyllekrog grænser op til Guldborgsund Kommune og udgør et stort sammenhængende område, der åbner for et yderligere samarbejde mellem de to kommuner.

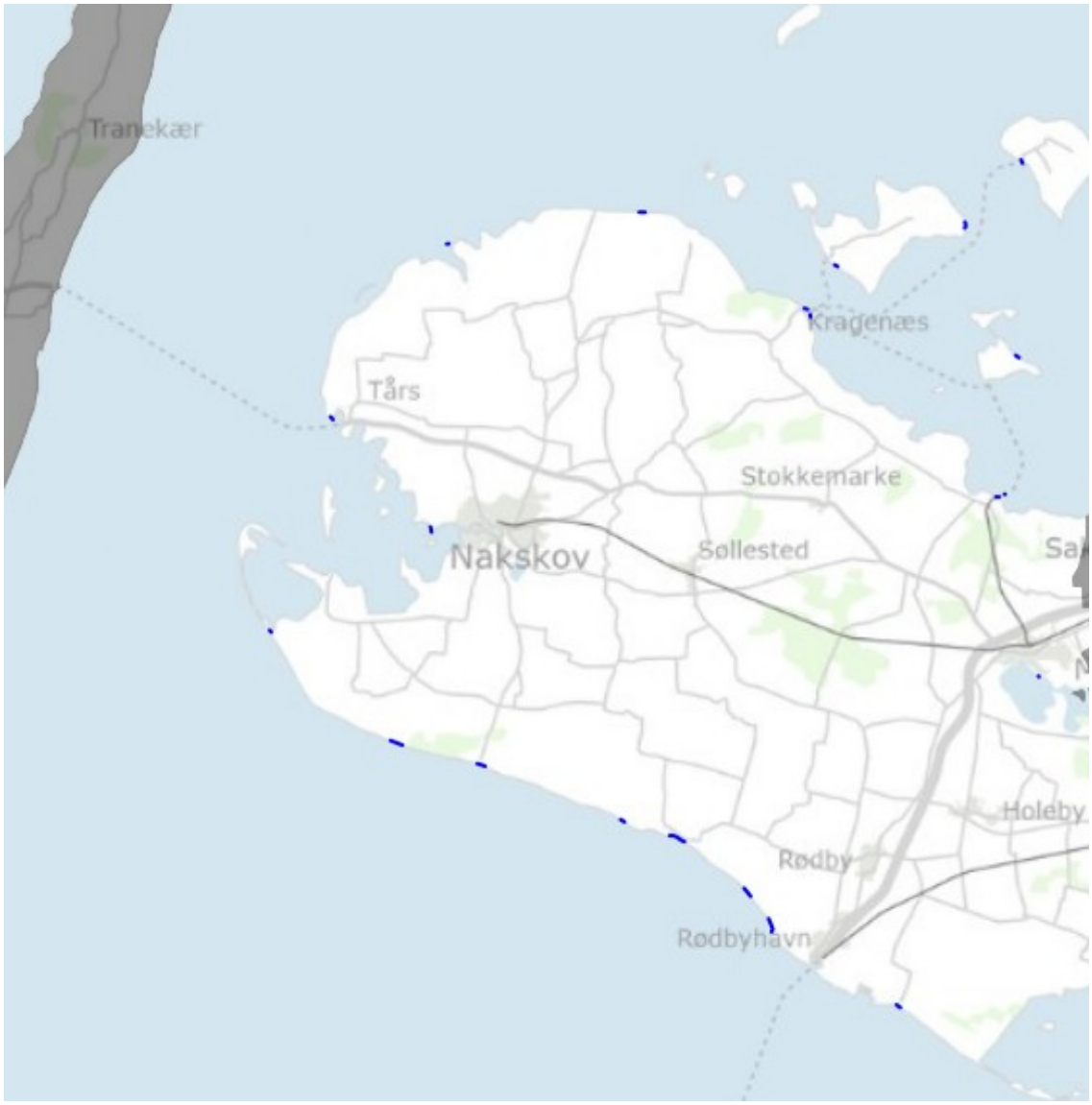
Smålandshavet udpeges som potentiel naturpark jf. ***kort 5.7.1***. Området er udpeget som "Større sammenhængende landskaber", jf. 8.2. Større sammenhængende landskaber, og fremstår som et harmonisk og meget spændende naturområde.

Kystområdet nord for Lolland er udpeget som Natura 2000-område. Der er landskabeligt, rekreativt og biologisk set store værdier i hele farvandet. Smålandshavet har potentiale til at blive et naturområde af national og international betydning med masser af plads til både beskyttelse af plante- og dyrelivet og kulturarvsværdier, til jordbrugs- og andre erhvervsinteresser samt til rekreative aktiviteter som afsæt for også en øget turismeudvikling.

Saksfjed-Hyllekrog udpeges som potentiel naturpark jf. ***kort 5.7.1***. En stor del af området er udpeget som Natura 2000-område, og der er gennemført flere naturgenopretningsprojekter for Femern Bælt-forbindelsen i området.

Der vil være gode muligheder for at styrke og udvide det allerede eksisterende netværk af cykelstier og vandreruter gennem et af Lollands smukkeste landskaber.

5.8 Friluftsliv



Kort 5.8.1 Badestrande

Dette underkapitel beskriver mål, retningslinjer og redegørelse for friluftslivet.

Fakta - Friluftsliv

Friluftsliv handler om at øge velfærd, sundhed og livskvalitet ved at sikre gode adgangsmuligheder, oplevelser og aktivitetsmuligheder i det åbne land, sommerhusområder og i rekreative områder i byerne.

Friluftsområder er oplevelsesrige natur-, kulturarvs- og landskabsområder. Friluftsområder omfatter ofte naturparker, internationale naturbeskyttelsesområder, værdifulde kulturmiljøer og jordbrugslandskaber m.fl.

Rekreative ruter omfatter bl.a.:

- Nationale cykelruter er skelettet i det danske nationale cykelrutenet og – for nogle af ruternes vedkommende – også en vigtig brik i det europæiske rutenetværk, EuroVelo. De er hovedårer mellem byer og har til formål at føre cyklister på tværs af landsdele ad attraktive ruter med et godt serviceniveau samt at give mulighed for oplevelser af høj værdi. De tilrettelægges i samarbejde mellem kommunen og Vejdirektoratet, som er myndighed på området.
- Regionale cykelruter forløber i mindst to kommuner og tilrettelægges af kommunerne. De forbinder, ligesom nationale cykelruter, de større byer, friluftsområder samt færgehavne og har forbindelser videre mod Nykøbing F., Vordingborg og Møn.
- Lokale ruter – også kaldet Panoramaruter - kan klares på en dag eller mindre og er knyttet til de overordnede cykelruter.
- Vandreruter omfatter bl.a. særlige temaruter og Spor i landskabet.
- Spor i Landskabet er stier, der giver befolkningen mulighed for at opleve sider af den danske natur, som ellers ikke er offentlig tilgængelig. Det er tale om frivilligt etablerede vandrestier på privat jord, både i skove og i det åbne land. Se hjemmesiden Spor (spor.dk).

Rideruter omfatter eksempler på registrerede rideruter på Lolland.

Støttepunkter omfatter:

- Naturcentre er bemandede eller ubemandede og drives af private eller foreninger. Der er naturcentre ved Frederiksdal på Nordvestlolland og på Lyttesholm på Sydøstlolland.
- Naturskoler drives af Lolland Kommune og bruges til undervisning af skoler, børnehaver mv. Der er naturskoler i forbindelse med naturparkerne Nakskov Fjord og Maribosøerne.
- Informationspunkter formidler om naturparkerne og drives af kommunen. Der planlægges for informationspunkter ved Hestehoved i Nakskov og ved Frilandsmuseet i Maribo.

Faciliteter omfatter bl.a.:

- Primitive lejrpladser er små lejrpladser, der er beregnet til enkeltpersoner, familier og smågrupper, der vil overnatte i naturen i telt, shelters eller lignende.
- Badestrande omfatter Lollands bedste strande mht. adgangsforhold, vandkvalitet og strømforhold.

Målsætninger

- Mulighederne for at dyrke friluftsliv og være fysisk aktiv skal forbedres ved at integrere friluftslivet i den samlede planlægning, så velfærd, sundhed og livskvalitet forbedres.
- Udfoldelsen af friluftslivets interesser skal ske under videst muligt hensyn til områdernes stedbundne kvaliteter, herunder natur-, kulturarvs- og landskabsværdier.
- Formidling skal fremme interessen for friluftsliv og de stedbundne kvaliteter.
- Der skal arbejdes med at etablere, udbygge og forbinde rekreative ruter, støttepunkter og faciliteter samt friluftsområder, så de kan nås inden for en rimelig afstand fra by-, sommerhus- og turistområder.

Retningslinjer

5.8.1 Badestrande er udpeget og vist på ***kort 5.8.1***.

5.8.2 Regionale og lokale rekreative ruter skal så vidt muligt indgå i et sammenhængende forløb med nationale/landsdækkende og internationale ruter.

5.8.3 Fremme af friluftslivets interesser og formidling heraf samt etablering af rekreative ruter, støttepunkter og faciliteter skal ske på en måde, der understøtter de stedbundne kvaliteter og oplevelser samt turistcentre, turistområder og naturparker, som vist på ***kort 5.1*** under 5. Turisme og friluftsliv.

5.8.4 Offentlig adgang i det åbne land og langs kyster på cykel, til fods, til hest og/eller i båd skal så vidt muligt sikres og forbedres.

5.8.5 Rekreativ anvendelse af vandløb, søer og kyster til sejlads, vandscootersejlads, fiskeri, skøjteløb, badning og lign. må som udgangspunkt ikke tilsidesætte de stedbundne kvaliteter og må ikke være til væsentlig gene for lodsejere, naboer og andre friluftsinteresser.

5.8.6 I tilknytning til byer, mindre bysamfund, sommerhusområder og fritidshavne kan der som udgangspunkt opsættes bade- og bådebroer med offentlig adgang.

5.8.7 Som udgangspunkt kan der ikke opsættes bade- og bådebroer i større åbne kyst- og sølandskaber.

Redegørelse

Generelt om friluftsliv

Kommunen understøtter friluftslivet og adgangen til oplevelsesrige områder med landskab, kulturarv og natur af stor værdi, som samtidig er robuste nok til rekreativ udnyttelse. Det gælder f.eks. en stor del af kommunens skov- og søområder og kyststrækninger med badestrande. Eksempelvis kan primitive lejrpladser gøre det muligt at overnatte i disse områder.

Den rige mulighed for natur-, landskabs- og kulturarvsoplevelser er fundamentet for friluftslivet, der bidrager positivt til muligheden for at fastholde og tiltrække såvel nye indbyggere som turister.

Friluftslivets interesser skal derfor gerne understøtte turismen i kommunen, herunder de udpegede interesseområder - turistcentre, turistområder og naturparker. Se ***kort 5.1*** under 5. Turisme og friluftsliv.

For at sikre en optimal udnyttelse af oplevelsesrige friluftsområder, skal der, så vidt muligt, planlægges for en flersidig anvendelse af faciliteter, støttepunkter og andre friluftsanlæg mv. i det åbne land. Eksempelvis bør arealkrævende anlæg til f.eks. golf og ridning også kunne bruges til gåture, skiløb, cykling, boldspil mv., ligesom faciliteter i fritidshavne bør kunne understøtte andre friluftsbrugere, f.eks. kajakroere, cyklister og vandrere.

Kommunen vil i samarbejde med lokale aktører som lodsejere, lokale ildsjæle, museer, foreninger, interesseorganisationer og virksomheder fastholde og fremme initiativer på friluftsområdet.

Naturlandet

Naturlandet er et strategisk samarbejdsprojekt mellem Guldborgsund og Lolland Kommune samt Nordea-fonden, som skal styrke den fælles identitet for natur- og friluftsoplevelser på Lolland-Falster. Læs mere om projekterne på

Naturlandets hjemmeside (naturlandet.dk).

Lolland-Falster skal udvikles som én samlet natur- og oplevelsesdestination, der både lokalt, nationalt og internationalt fremstår indbydende.

Projektet har styrket den rekreative infrastruktur og højnet kvaliteten. Naturlandets app og formidlingssteder på hele Lolland og Falster, skaber overblik og sammenhæng mellem de forskellige naturområder og oplevelsesprodukter.

De forskellige tilbud skal styrkes og bindes sammen, så de fremstår som en helhed, der understøtter det samlede indtryk af Naturlandet Lolland-Falster som en stærk destination for naturoplevelser blandt kommunens borgere samt besøgende og turister.

Et netværk af private organisationer og virksomheder skal deltage i mobiliseringen af brugere og i håndteringen af besøgende og turister. Inddragelse af borgere og gode rammer, der kan motivere frivillige til at deltage, skal være med til at højne både kvalitet og ejerskab.

I de kommende år vil projektet især prioritere nogle af Lolland-Falsters naturoplevelser inden for især cykling, vandring, kajak og ridning.

Rekreative ruter

De rekreative cykel-, ride- og vandreruter, støttepunkter og faciliteter skal så vidt muligt bindes sammen på en for brugerne overskuelig måde gennem oplevelser i by- og landområder. Det sammenhængende net af rekreative ruter skal fremme befolkningens muligheder for at være fysisk aktive. Desuden skal det øge attraktionsværdien for besøgende og turister.

De nærmere ruteforløb for cykling, vandring, kajakroning og ridning fastlægges efter vurdering af forholdene med hensyn til natur, oplevelser, trafiksikkerhed mv. Nogle ruter kan være tematiserede eller tilrettelægges med fokus på bestemte kvaliteter i natur- og kulturlandskabet.

Eksempelvis kan en temarute tage udgangspunkt i kommunens kulturhistorie og de udpegede værdifulde kulturmiljøer. Her kan de mange herregårde og herregårdslandskaber spille en central rolle i tilrettelæggelsen af oplevelsesture for en række målgrupper. Samtidig kan herregårde i samar¬bejde med det lokale erhvervsliv, foreninger og organisationer servicere brugerne og i fællesskab bidrage til at skabe opmærksomhed omkring de mange turisme- og friluftstilbud.

Ruteforløb skal tilrettelægges så der er god balance mellem benyttelse og beskyttelse. Lolland Kommune har natur-, kulturarvs- og landskabsbeskyttede områder af stor værdi. Udfordringen består i at formidle disse værdier til befolkningen og besøgende, herunder at give mulighed for at komme tæt på gode oplevelser, men samtidig styre besøgsstrømmen uden om de mest følsomme områder, hvor færdsel og anden forstyrrelse vil påvirke plante- og dyrelivet negativt.

Planlægning af rekreative ruter og oplevelser for friluftslivet og turister skal koordineres i samarbejde med interesseforeninger, brugere m.fl. Desuden skal der tages hensyn til handicappede og lokale beboere.

Naturlandet.dk tilbyder et overblik over de mange rekreative ruter på Lolland-Falster.

Cykelruter

Cykelruter løber ad større og mindre veje, stier i det åbne land og gennem skove samt på det lollandske dige på sydkysten. I kommunen findes både nationale, regionale og lokale cykelruter.

I kommunen findes to nationale cykelruter:

- N7, der løber fra Rødbyhavn ad Jernbanestien via Bursø og Naturskolen til Maribo og videre til Sakskøbing med retning mod Sjællands Odde.
- N8, Østersøruten, der forbinder Tårs-Nakskov-Rødbyhavn-Maribo-Sakskøbing, løber gennem 17 syddanske kommuner og er samtidig EuroVelo 10, Baltic Sea Cycle Route. N8 løber bl.a. på det lollandske dige til Rødbyhavn og videre til Maribo med delvis brug af Jernbanestien. Det er en naturskøn cykelrute på første parket langs Østersøen, som binder et utal af besøgspunkter, oplevelser, attraktioner samt ikke mindst overnatningssteder sammen.

I Lolland Kommune er der herudover en række regionale og lokale cykelruter i alt tre regionale cykelruter. Se Naturlandet.dk

Til det overordnede cykelrutenetværk bør der knyttes flere lokale ruter, såkaldte oplevelsesruter. Oplevelsesruter leder turister og lokalbefolkning rundt til oplevelsesrige by- og landområder. De kan samtidig bruges som bindeled mellem de store ruter.

Vandreruter

Lolland byder på en række landsdækkende og lokale vandreruter i natur- og kulturarvsrige landskaber, herunder i private skove.

Et samarbejde der startede i 2016 mellem Lolland og Guldborgsund Kommune, organisationerne Klosterruten i Danmark og Pilgrimshuset i Maribo samt foreningen Santiago Pilgrimmene i Danmark har skabt to vandreruter, der binder landsdelen sammen:

- Klosterruten går fra Tårs over Nakskov-Halsted Kloster-Kragenæs-Knuthenlund- Bandholm-Knuthenborg-Maribo-Naturpark Maribosøerne og Søholt Gods videre til Nysted, Nykøbing F. og Vordingborg. Klosterruten er nærmere beskrevet af Den Danske Klosterrute (klosterruten.dk).
- Santiago Pilgrimsruten går mellem Vordingborg og Rødbyhavn via Guldborg, Sakskøbing, Maribo og Jernbanestien.

Herudover har kommunen en række Spor i Landskabet, som er lokale ruter. Se dem på spor.dk

Rideruter

Lolland byder på en del gode ridemuligheder, men desværre ikke i et sammenhængende netværk af rideruter. Kommunen ser gerne forbedringer, udvidelser og tilføjelser af det eksisterende riderutenet.

Private riderutelaug og andre aktører har mulighed for at indgå aftaler med private lodsejere. Således er det muligt at ride på Jernbanestien mellem Rødbyhavn og Maribo.

Formidling og støttepunkter

En god og enkelt formidling af de mange friluftsmæssige aktiviteter, oplevelser og tilbud er forudsætningen for at borgere samt besøgende og turister kan finde dem og benytte dem.

Kommunen ønsker at styrke friluftslivet ved information, formidling og guidning. Bl.a. skal den praktiske besøgsinformation om de rekreative ruter videreudvikles. Indsatsen skal dels skærpe interessen for friluftslivet og dels bidrage til at beskytte de mange natur-, kulturarvs- og landskabsværdier.

Eksempelvis skal formidlingen af frilufts- og naturområder samt de maritime områder gerne øges, men det skal ske på en måde, der ikke fratager de stedbundne værdiers umiddelbare oplevelsesværdi.

Formidlingen kan også søges forbedret ved f.eks. fugle- og udsigtstårne. Dermed gives der større oplevelsesværdi og samtidig kan færdslen ledes uden om følsomme naturområder.

Støttepunkter

Naturcentre, informationspunkter og naturskoler fungerer som støttepunkter på de rekreative ruter og giver en ekstraordinær mulighed for formidling af natur-, kulturarvs- og landskabsværdier, som kan berige udbyttet af et besøg. De er desuden vigtige, hvor der i tilfælde af arrangerede ture er behov for at komme i ly og få adgang til toilet.

Der er indrettet naturcenter på Lyttesholm i Saksfjed Inddæmning, hvor der er mange naturformidlingsaktiviteter. Naturcenter Frederiksdal på Vestlolland har ubetjent naturformidling. Der eksisterer naturskoler i naturparkerne ved Maribo og Nakskov.

Som led i projektet Naturlandet har kommunen f.eks. også etableret et informationspunkt ved Frilandsmuseet i Maribo.

Støttepunkternes omfang og udbygning vil variere efter lokale forhold og muligheder. De skal indpasses i det lokale miljø, så de ikke i sig selv udgør en belastning for den natur og de stedbundne naturværdier samt landskabelige helheder og sammenhænge, som de har til opgave at formidle og give lettere adgang til.

Faciliteter

Faciliteter i tilknytning til de rekreative ruter skal gøre det nemmere og mere attraktivt at dyrke friluftsliv og kan medvirke til, at folk ser mulighederne for at tage ud i det grønne og få gode oplevelser.

Parkeringspladser, toiletter, bål- og grillpladser, borde og bænke, shelters, overdækkede madpakkehuse, fugletårne, en sti eller en bro over et sumpet område er faciliteter, der forbedrer friluftsmulighederne. Faciliteter kan også gøre naturoplevelser tilgængelige for særlige målgrupper, f.eks. kørestolebrugere, eller de kan inspirere til helt nye måder at opleve naturen på, f.eks. friluftsinstallationer i træer, så det er muligt at bevæge sig mellem trækroner.

Kommunen understøtter gerne projekter, der støtter et aktivt friluftsliv.

Eksempelvis bør det eksisterende net af cykel- og vandreruter langs kyster og gennem naturområder løbende udbygges med bl.a. et mindre antal kystnære parkeringspladser til besøgende, lystfiskere og badende. Små parkeringspladser er også vigtige for dem, der foretrækker at bruge kortere strækninger af vandreruterne.

Der bør også planlægges for flere bynære rekreative arealer, som f.eks. ny skov, der kan nås til fods eller på cykel.

De mange forskellige typer brugere, som vil benytte cykel-, ride- og vandreruter skal serviceres, hvilket giver mulighed, for at forskellige lokale aktører kan tilbyde deres produkter langs ruterne med gårdbutikker, frugtboder, et udbud af varierede overnatningsmuligheder, detailhandel, værksteder, nødhjælp osv. Hvor det passer ind i friluftsruterne, kan der etableres naturfitnesspladser, naturlegepladser, parkeringspladser med plads også til heste- og bådtrailer og lign.

Primitive lejrpladser

Primitive lejrpladser udgør også et potentiale for turismen, da det er en oplevelse også at kunne overnatte i naturen. De skal derfor placeres så de understøtter de stedbundne kvaliteter og oplevelser samt turistcentre, turistområder og naturparker. Se ***kort 5.1*** under 5. Turisme og friluftsliv.

Det eksisterende net af egentlige campingpladser er suppleret med primitive lejrpladser. De primitive lejrpladser kan opføres i by og på land samt ved de mindre havne og langs cykel-, ride- og vandreruter, dog under forudsætning af, at de kan indpasses uden gener for lokalområdet og de stedbundne natur-, kulturarvs- og landskabsværdier. Lejrpladserne vil typisk have bålplads, fem pladser, f.eks. 2-3 teltpladser og et par shelters, og evt. en toiletmulighed.

Etablering af nye lejrpladser bør ske i et operativt partnerskab, der sikrer drift og vedligehold. Hvis der ikke i umiddelbar nærhed kan anvises et toilet, bør der etableres muldtoilet af god kvalitet.

Kommunen ser gerne, at pladserne kan bruges af flere målgrupper, f.eks. vandrere, cyklister og kano- og kajaksejlere.

Shelters skal som udgangspunkt konstrueres på sokkelsten uden installationer. De kan bygges af ubehandlet træ eller træ malet i farver, der falder sammen med omgivelserne. Det er også mulighed for at omdanne tomme bygninger til primitiv overnatning.

Badestrande

Kysten og badestrandene er et naturskabt særligt attraktivt landskab med stor rekreativ betydning som turist- og udflugtsmål. Lolland Kommune har 21 strande, hvoraf hovedparten er placeret på sydkysten.

Det er af stor betydning, at der er mulighed for at komme til stranden, gerne inden for kort afstand. Yderligere badestrande kan derfor etableres, hvis anlæggene er forenelige med miljøforhold så der sikres rent badevand, beskyttelsesområder og andre planinteresser samt understøtter udpegningen af hovedbyer, turistcentre, turistområder og naturparker, som vist på ***kort 5.1*** under 5. Turisme og friluftsliv.

Adgang i det åbne land

Søer, vandløb og kyster, til gavn for både beboere og besøgende i byer og i sommerhus- og turistområder, men under hensyn til natur-, kulturarvs- og landskabsinteresser.

Strukturudviklingen i landbruget betyder, at mange markveje og stier ligger uhensigtsmæssigt ift. markdriften, men de har ofte rekreativ betydning for borgerne i lokalområdet eller skaber forbindelser uden for de større veje til glæde for både borgere og turister.

Nedlæggelse af veje og stier i det åbne land kræver derfor anmeldelse til kommunen, jf. naturbeskyttelsesloven (retsinformation.dk). Kommunen kan træffe afgørelse om at stien ikke må nedlægges hvis stien har rekreativ betydning.

Naturbeskyttelsesloven sikrer offentlighedens adgang til naturen ad gennemgående stier og veje, der fører til strande, skove, udyrkede arealer, udsigtspunkter, kulturminder mv. Der kan læses mere om adgang til naturen i 9. Natur og Grønt Danmarkskort.

Vandløb, søer og kyster

Havområder, vandløb og søer benyttes til mange rekreative formål, f.eks. lystfiskeri, lystbåde-, kano-, kajak-, robåds- og vandscootersejlads.

Sejlads er en friluftsaktivitet i stærk stigning og kommunen ønsker derfor at styrke rammerne.

Rekreativ anvendelse af vandløb, søer og kyster til sejlads, fiskeri, skøjteløb, badning og lign. kan som udgangspunkt ske, hvis aktiviteten ikke tilsidesætter natur- og landskabsmæssige interesser og ikke er til væsentlig gene for lodsejere, naboer og andre friluftsinteresser.

Der er dog en række begrænsninger, der er fastlagt i bl.a. bekendtgørelse om vandscootere, bekendtgørelser om internationale og nationale naturbeskyttelsesinteresser samt natur- og vildtreservater for Nakskov Fjord, Maribosøerne, Hyllekrog, ved øerne i Smålandsfarvandet m.fl. Natur- og vildtreservater. Se mere om begrænsninger i faktaboks samt Reglement for sejlads med motorbåde, herunder vandscootere og jetski og for brætsejlads ud for kyststrækningerne i Sydsjællands og Lolland-Falsters Politikreds.

Det er som udgangspunkt ikke tilladt at sejle på kommunens vandløb, jf. vandløbsregulativer for vandløb i Lolland Kommune. I enkelte vandløb kan det dog være tilladt at sejle med ikke-motordrevne småfartøjer. Sejlads kan som udgangspunkt ske langs kysterne hele vejen rundt om Lolland og omkring øerne i Smålandsfarvandet, i Nakskov Fjord, i Vesterborg Sø samt i afgrænsede områder af Maribosøerne.

Der er ikke tale om egentlige ruter, men de forskellige turmuligheder med støttepunkter, faciliteter o.a. bør formidles.

Fakta – Natur- og vildtreservater samt vandscootersejlads

Natur- og vildtreservater

Der er generel fartbegrænsning for sejlads og periodevis forbud mod sejlads og adgang til de udpegede områder.

Vildtreservater oprettes i henhold til lov om jagt og vildtforvaltning med det formål at beskytte og forbedre bestande af vildt levende fugle og pattedyr (retsinformation.dk).

I Lolland Kommune er der fem vildtreservater, som vist på ***kort 9.1***, og som har hver sin bekendtgørelse med bestemmelser om bl.a. brugen af området. Det drejer som om følgende:

- Bekendtgørelse om Nakskov Vildtreservat (retsinformation.dk)
- Bekendtgørelse om Maribo Vildtreservat (retsinformation.dk)
- Bekendtgørelse om Tårs Vig Vildtreservat (retsinformation.dk)
- Bekendtgørelse om Hyllekrog Vildtreservat (retsinformation.dk)
- Bekendtgørelse om Rågø Vildtreservat (retsinformation.dk)

Naturreservater oprettes i henhold til naturbeskyttelsesloven på statsejede arealer og i danske farvande med det formål bl.a. at beskytte bestande af vilde dyr og planter og deres levesteder (retsinformation.dk).

Vandscootersejlads

Vandscootersejlads er omfattet af Bekendtgørelse om regulering af ikke-erhvervsmæssig sejlads på søterritoriet med vandscootere mv. (retsinformation.dk).

Vandscootersejlads er forbudt i følgende områder:

1. Områder, der er udpeget som internationale naturbeskyttelsesområder, som vist på ***kort 9.1.1*** under 1 Internationale beskyttelsesområder
2. Vildtreservater, der er oprettet i henhold til lov om jagt og vildtforvaltning
3. Fredede arealer på søterritoriet og fiskeriterritoriet oprettet i henhold til naturbeskyttelsesloven, herunder ved bekendtgørelser
4. Inden for 300 meter fra kystlinjen.

Bade- og bådebroer

Bade- og bådebroer ved byområder og sommerhusområder er med til at øge be-folkningens adgang til kyster og søer og giver mulighed for naturoplevelser, friluftsliv og sport.

Bade- og bådebroer må ikke anbringes på søterritoriet uden kommunens tilladelse. Se faktaboks.

Kommunen behandler ansøgninger om broer af træ, evt. på stålpæle, til badning og fortøjning af både. Se kommunens administrationsgrundlag for behandling af ansøgninger (PDF). Det er en forudsætning, at broen ikke opføres som mole eller tilsvarende konstruktion, der hindrer fri vandgennemstrømning langs kysten, eller anlægges på en måde, der hindrer eller vanskeliggør offentlighedens færdsel og ophold efter naturbeskyttelsesloven. Bade- og bådebroer må heller ikke skæmme landskabet eller forringe natur- og kulturarvsværdier.

Ved sommerhusområderne langs Sydlollands kyst anvender sommerhusbeboere, turister og borgere stranden og badevandet. Da stranden mange steder er stenet, kan kommunen efter en nærmere vurdering tillade badebroer på steder, hvor mange mennesker kan benytte dem.

Mod Langelandsbæltet og i Smålandshavet er kysten mere varieret og det er målet, at kysten i videst muligt omfang fremtræder naturpræget med ofte smalle strande. Da beskyttelsesinteresserne her gør sig langt mere gældende

end benyttelsesinteresserne, vil der overvejende ikke gives tilladelse til bade- eller bådebroer.

Fakta - Bade- og bådebroer

Tilladelser til bade- og bådebroer administreres efter Bekendtgørelse om bade- og bådebroer (retsinformation.dk).

Kommunen administrerer bade- og bådebroer med fri vandgennemstrømning efter bekendtgørelse om bade- og bådebroer, mens Kystdirektoratet administrerer bade- og bådebroer, der ikke har fri vandgennemstrømning, der udføres som molelignende konstruktioner eller der er beliggende i en erhvervs- eller lystbådehavn. Fortøjningspæle i tilknytning til en bro kræver altid tilladelse fra Kystdirektoratet.

Bade- og bådebroer kræver i udgangspunktet ikke dispensation fra strandbeskyttelseslinjen jf. Bekendtgørelse om bygge- og beskyttelseslinjer (retsinformation.dk). Hvis der skal laves ramper med faste anlæg, boardwalk og andre faste anlæg på stranden vil det dog i udgangspunktet kræve dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

6. Trafik og transport

Kapitlet beskriver planer for vejnettet, Femern Bælt-forbindelsen, cykelstier, offentlig servicetrafik, erhvervs- og færgehavne og flyvepladser.

Politik for trafik og transport

Igangsætning og etablering af Femern Bælt-forbindelsen har absolut førsteprioritet for Lolland Kommune, herunder en hurtig adgang til motorvej mod København og Hamborg samt etableringen af den dobbeltsporede elektrificerede jernbane fra Ringsted til den kommende Rødby station.

Lolland Kommune vil desuden styrke infrastrukturen i kommunen ved at arbejde for:

- En opgradering af rute 9 der skal understøtte de to hovedbyer Nakskov og Maribo og skabe et mere sammenhængende bymønster. Desuden skal rute 9 sammen med opgradering af Tårs Færgehavn binde Lolland tættere sammen med Langeland og Sydfyn.
- Styrkelse af de lokale erhvervshavne samt infrastrukturen til og fra havnene med henblik på at øge godsmængden, jf. Strategi og Masterplan 2050 Lolland Havne (PDF).
- Fastholdelsen af Tunnelhavn Rødbyhavn, skal styrke erhvervsudviklingen ved Rødbyhavn.
- Optimering af de trafikale forbindelser ved Rødby omkring den kommende afkørsel 50, så Rødby, afkørsel 50 og den nye togstation bindes tættere sammen. Ved den nye station skal der skabes et lokalt trafikknudepunkt ved, at der etableres nye lokalveje, busforbindelser, cykelstier m.m.
- Sikre mulighed for en vej til Nakskov Havn, fra Højrebyvej syd om Nakskov Indrefjord.
- Sikre mulighed for en Sydkystvej fra Rødbyhavn til Hummingen.
- Sikre Lollandsbanen som nerve mellem Maribo og Nakskov.
- Den offentlige transport skal optimeres og effektiviseres, så den prioriteres hvor der er flest passagerer.
- El-ladestationer koncentreres i byerne og ved de overordnede vejforbindelser.

Målsætninger

- De lokale og regionale trafikforbindelser skal bindes tæt sammen med Femern Bælt-forbindelsen.
- Transportinvesteringer og den offentlige servicetrafik skal understøtte bymønsteret.
- Det nye stationsområde skal udvikles til et regionalt trafikknudepunkt.
- Trafikken, herunder cykel- og gangtrafik, skal sikres høj fremkommelighed og god trafiksikkerhed.
- Tunnelhavn Rødbyhavn skal udvikles så den understøtter en erhvervsudvikling af området.

Redegørelse

Generelt om trafik og transport

Hovedparten af transporten af personer og gods i kommunen foregår i dag på vejnettet, og trafikken forventes fortsat at stige. Erhvervstrafikken, herunder specielt kørsel med landbrugskøretøjer, bidrager til en væsentlig del af trafikken.

Lolland Kommune har ansvaret for planlægningen af trafikanlæg med undtagelse af motorvejen og rute 9, mellem Maribo og Tårs, som er statsveje.

I kommunen er der generelt ingen større problemer med trafikafviklingen. Med en satsning på turismeudvikling omkring Rødbyhavn og sydkysten, og erhvervsudvikling omkring Nakskov Havn og Stensø, samt omkring tunnelelementfabrikken kan der dog opstå behov for en styrkelse af vejnettet jf. 6.1 Vejnettet.

Ved Rødby etableres der i planperioden en ny afkørsel 50, der bliver den første afkørsel i Danmark og "kobler" Lolland på Femern Bælt-forbindelsen. Der arbejdes på at optimere de trafikale forbindelser omkring den kommende afkørsel 50 så Rødby, afkørsel 50 og den nye togstation Rødby bindes tættere sammen med nye lokalveje, busforbindelser og cykelstier.

Folketingets beslutning om, at ændre anlægsloven for Femern forbindelsen således, at tunnelelementfabrikken med Tunnelhavn Rødbyhavn bevares, kan få stor betydning for erhvervsudviklingen i kommunen jf. 6.2 Femern Bælt-forbindelsen.

Bevarelse af elementfabrikken vurderes at rumme betydelige fordele til at realisere fremtidige statslige megainfrastrukturprojekter i form af bl.a. infrastruktur og energiøer. Samtidig kan overskudskapacitet på fabrikken komme det private marked til gavn, f.eks. til projekter der fremmer grøn omstilling.

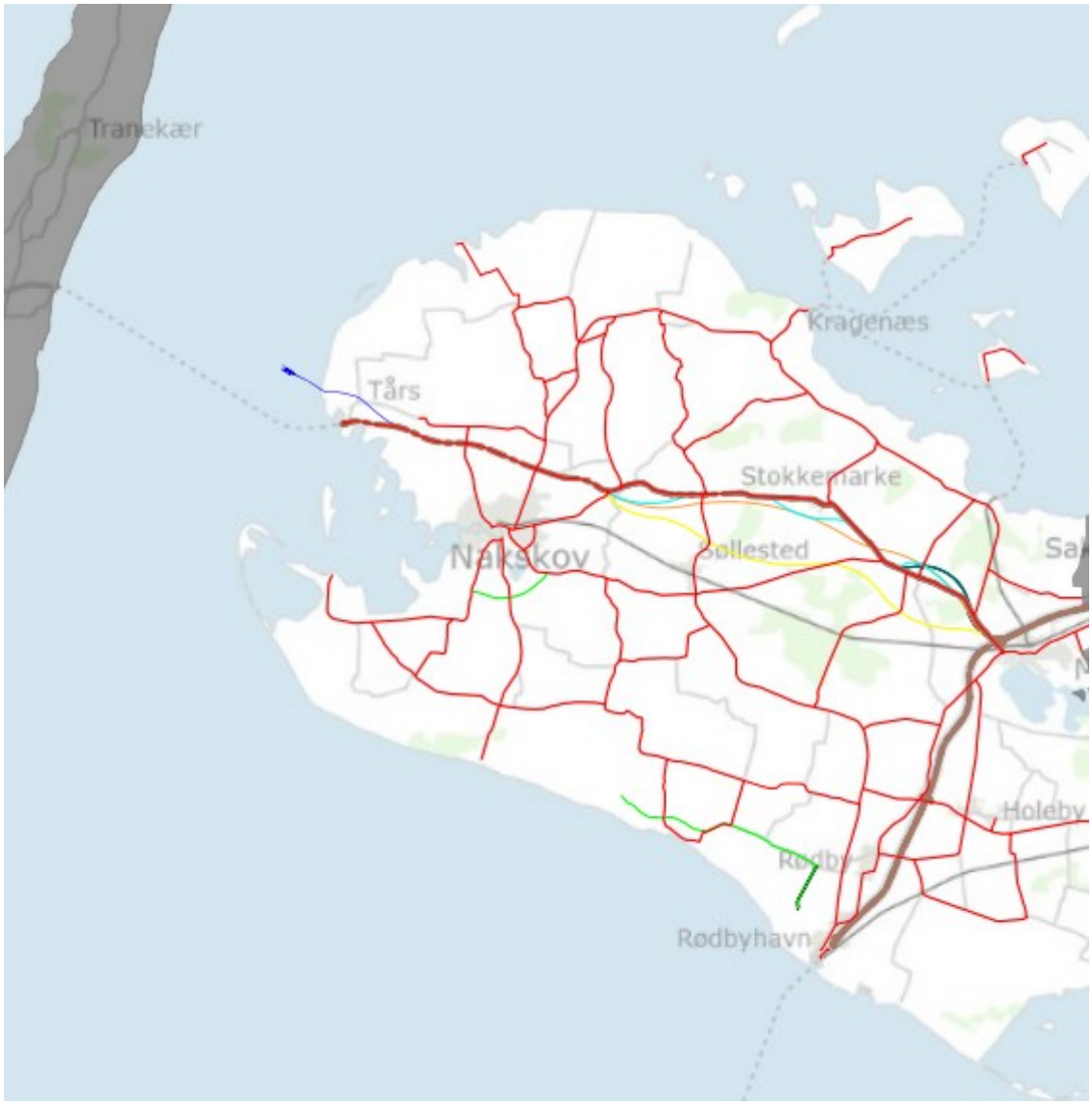
Med en erhvervsudvikling ved elementfabrikken i Rødbyhavn, Nakskov Havn og Stensø, samt en opgradering af landsdelsforbindelsen rute 9, forventes der en væsentlig udvikling af erhvervs- og færgehavne. Der udlægges derfor perspektivarealer til understøttelse af udviklingen, jf. 6.5 Erhvervs- og Færgehavne.

En øget erhvervsaktivitet, vil medføre en øget person- og godstransport til, i og igennem kommunen. Den øgede transport, vil ikke alene øge person- og lastbilstrafikken, men vil også have betydning for den offentlige servicetrafik, der skal koordineres og prioriteres så der sikres gode og stabile forbindelser i og ud af kommunen. Med den øgede godstransport forventes det samtidig at der kommer øget efterspørgsel på godstransport på jernbane. Se mere i 6.4 Jernbane og offentlig servicetrafik.

Trafikafviklingen i kommunen fungerer generelt uden problemer, men trafiksikkerheden kan gøres bedre og skolevejene sikrere, blandt andet ved etablering af flere cykelstier, se 6.3 Cykelstier.

Lolland Falster Airport er den eneste offentlige flyveplads syd for Roskilde, og den eneste i kommunen. Lolland Falster Airport kan udvikles jf. 6.6 Flyvepladser.

6.1 Vejnettet



Kort 6.1.1 Det overordnede vejnet, Forslag A, C og F til opgradering af rute 9, reservationszone til rute 9, ny omfartsvej ved Nørreballe, mulig ny fremskudt færgehavn v. Tårs, mulige nye kommunale veje og vejreservation til Sydkystvej

Dette underkapitel omfatter målsætning, retningslinjer og redegørelse for det overordnede vejnet.

Målsætninger

- Vejene skal understøtte bymønsteret og en hurtig og trafiksikker fremkommelighed.
- Trafiksikkerheden skal forbedres på vejene, særligt for de bløde trafikanter.

Retningslinjer

6.1.1 Kommunens overordnede vejnet omfatter statsveje og kommuneveje, som vist på ***kort 6.1.1***.

6.1.2 Der kan planlægges for en statslig opgradering af landsdelsforbindelsen rute 9 til motortrafikvej. Der er for området nærmest motorvejsafkørsel 48 fastlagt en reservationszone til rute 9, som vist på ***Kort 6.1.1.***

6.1.3 Der kan planlægges for en sydkystvej fra Rødbyhavn til Hummingen, jf. trace på ***Kort 6.1.1.*** Der udlægges en 50 m vejreservation langs "Tværvej", jf. kort. 6.1.1. Der kan ikke etableres byggeri og anlæg der kan forhindre en etablering af sydkystvejen.

6.1.4 Der kan planlægges for en omfartsvej syd om Nakskov jf. trace på ***Kort 6.1.1.*** Der kan ikke etableres byggeri og anlæg der kan forhindre en etablering af omfartsvejen.

6.1.5 I byer, hvor overordnede veje opretholdes gennem byer og bebyggelser, kan der etableres trafiksaneringsanlæg. Der skal gøres en særlig indsats for at forbedre trafiksikkerheden på de steder, som årligt udpeges som farlige.

6.1.6 Det overordnede vejnet skal i videst muligt omfang bibeholdes som facadeløse veje. Hvor det kan lade sig gøre, skal eksisterende overkørsler fjernes.

6.1.7 Nye trafikanlæg skal placeres således, at rådighedsindskrænkninger og negative påvirkninger af det omgivende miljø begrænses mest muligt.

Redegørelse

Vejnettet

Det overordnede vejnet består af henholdsvis statsvejene og kommunevejene. Internationale forbindelser og landsdelsforbindelser er statsveje. Vejdirektoratet administrerer statsveje, mens kommunen administrerer kommuneveje.

Den internationale vejforbindelse, motorvejen E47, er den vigtigste vejforbindelse mellem Skandinavien og Nordtyskland. Vejforbindelsen er desuden den vigtigste vejforbindelse fra Lolland til Hamborg og København. Vejdirektoratet er vejbestyrer og er ansvarlig for, at motorvejen løbende udbygges som trafiksikker vej med stor fremkommelighed.

Landsdelsforbindelsen rute 9 forbinder Odense og Nykøbing F. via Maribo. Fra Tårs Færgehavn til Halsted er vejen en motortrafikvej, og videre fra Halsted til Maribo en 2-sporet hovedlandevej med tilslutning til motorvej E47. Vejdirektoratet er vejbestyrer og er ansvarlig for vedligeholdelse og udbygning.

De kommunale veje forbinder kommunen med Guldborgsund Kommune og går imellem kommunens største bysamfund og fordeler trafikken til kommunens mindste bebyggelser i landområderne, til sommerhusområderne og til byernes bolig- og erhvervsområder.

Vejplanlægning

Kommunens vejplanlægning skal koordineres med den statslige transportplanlægning og ved kommunegrænsen med nabokommunen. I forbindelse med udbygning af overordnede veje uden om eller igennem byer, skal der foretages en samlet vurdering af konsekvenserne for naboarealer og byens udvikling. De fleste nye trafikanlæg skal vurderes i forhold til anlæggets virkninger på miljøet (VVM).

Den spredte bosætning og de lange afstande gør bilen til en nødvendighed for mange familier, og vejene bruges af erhvervs- og landbrugskøretøjer. Prognoser fra Vejdirektoratet viser stigende biltrafik på landsplan, og samme tendens ses for de overordnede veje i kommunen.

Trængselsproblemerne i trafikken er af mindre karakter og forekommer i morgen- og aftenmyldretiderne, ved indkøbscentrene om lørdagen samt på flere af vejene i de måneder hvor transporten af sukkerroer finder sted.

Kommunen har fokus på trafiksikkerhed, uheldsstatistikker, trafikmålinger, trafikvaner og særligt på skole- og børnetrafik.

Mange forhold spiller ind i forhold til vejenes kapacitet og trafiksikkerhed. Det er f.eks. antallet af indkørsler og markoverkørsler, antallet af kryds og rundkørsler, vejens bredde og forløb i landskabet samt trafiktypen osv. De eksisterende veje skal løbende gøres bedre og mere sikre, hvor det er muligt.

Trafiksikkerhedsplanen

Der sker hyppigst uheld i Nakskov og Maribo by, samt på vejene mellem de større byer som Nakskov-Søllested-Nørreballe, Søllested-Rødby og Rødby-Maribo, jf. Lolland Kommunes Trafiksikkerhedsplan (lolland.dk).

Kommunen følger løbende uheldsfrekvensen og årsagerne til uheldene. Dette arbejde sammenfattes i trafiksikkerhedsplanen, som revideres en gang om året. På de steder, hvor uheldene sker hyppigst, iværksættes om muligt modforanstaltninger, som f.eks. hastighedsdæmpende foranstaltninger, bomme eller opsætning af advarselstavler.

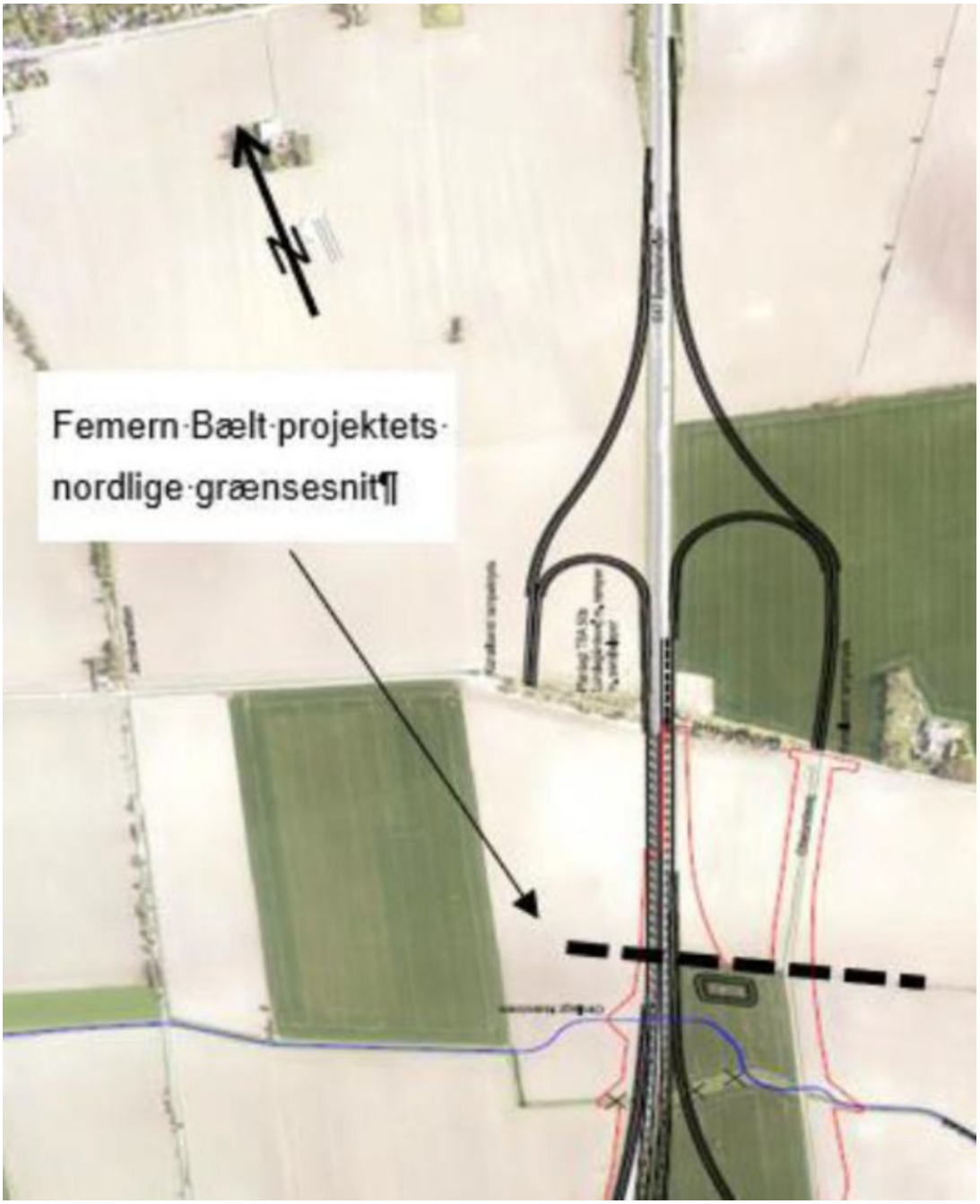
Trafiksikkerhedsplanen har fokus på de bløde trafikanter. Det gælder især i byområder, hvor fortove, fodgængerovergange og belægninger skal have en udformning, der gør det lettere at bevæge sig rundt.

Det overordnede vejnet skal i videst muligt omfang bibeholdes som facadeløse veje af hensyn til trafiksikkerheden.

Vejprojekter

Ny afkørsel 50 ved Rødby

Transportministeriet har udarbejdet stamblad for et nyt tilslutningsanlæg (afkørsel) ved Rødby der forventes at komme til at hedde afkørsel 50. Stambladet viser, at der nu planlægges med at etablere et tilslutningsanlæg med 4 ramper nord for Lundegårdsvej, et såkaldt B-anlæg. Tilslutningsanlægget kommer således til at ligge uden for Femern projektområdet og vil derfor blive etableret af Vejdirektoratet, jf. ***kort. 6.1.2***.



Kort 6.1.2 Skitse af fremtidigt afkørselsanlæg ved den kommende afkørsel 50 ved Rødby

Syd for Lundegårdsvej vil den planlagte afkørsel fra motorvejen mod Rødbyhavn og broforbindelsen over motorvejen til trafikken fra Rødbyhavn mod motorvejen fortsat blive etableret iht. til Femern projektet.

Etableringen af det nye tilslutningsanlæg ved Lundegårdsvej medfører dog, at nogle af de lokale veje ikke har den nødvendige kapacitet i forhold til den fremtidige trafikmængde. Det drejer sig i første omgang om Lundegårdsvej fra Rødby, over afkørsel 50 til den nye internationale station Rødby, som er smal og i dårlig stand.

Desuden forventes det, at en del af den tunge trafik til det nye erhvervsområde i tilknytning til det nuværende produktionsanlæg, vil køre af på afkørsel 50 og via Lundegårdsvej, Ladhavevej og Darketvej forsætte til erhvervsområdet. Det nye erhvervsområde, i tilknytning til det nuværende produktionsanlæg, er nærmere beskrevet i 3.1 Erhvervsområder.

Vejdirektoratet er ved at udarbejde et skitseprojekt, som alt afhængig af om der skal udarbejdes en miljøkonsekvensvurdering, forventes at foreligge medio 2025. Som en del af undersøgelsen, vurderes sammenfletningen på motorvejen og trafiksikkerheden hermed, og en evt. placering af afkørslen på Ringsebøllevej.

Trafikafviklingen af den tunge trafik omkring dobbeltkrydset Lundegårdsvej/Ladhavevej/Darketvej forventes ikke at være en del af skitseprojektet, men vil blive et selvstændigt projekt. Det vides ikke hvornår det konkrete anlægsarbejde igangsættes, men tillslutningsanlægget skal være klar, når Femern forbindelsen åbner i 2029.

Opgradering af landsdelsforbindelsen rute 9 og omfartsvej ved Nørreballe

Lolland Kommune arbejder for en opgradering af vejnettet til landsdelsforbindelsen mellem Tårs og Rødbyhavn, også kaldet 20-20-20 forbindelsen. Målet er, sammen med Langeland og Svendborg kommuner, at skabe hurtig og god fremkommelighed og en attraktiv transportkorridor mellem Fyn og Femern Bælt-forbindelsen.

Landsdelsforbindelsen er en del af det statslige vejnet og en opgradering hører under Vejdirektoratet.

Vejdirektoratet har i 2012 lavet en forundersøgelse for en opgradering af landsdelsforbindelsen rute 9 fra Maribo til Tårs til motortrafikvej på hele strækningen (PDF). Det er i denne undersøgt, hvilke perspektiver, der kan være for rute 9, som en alternativ forbindelse til Femern Bælt-forbindelsen fra Fyn og Jylland.

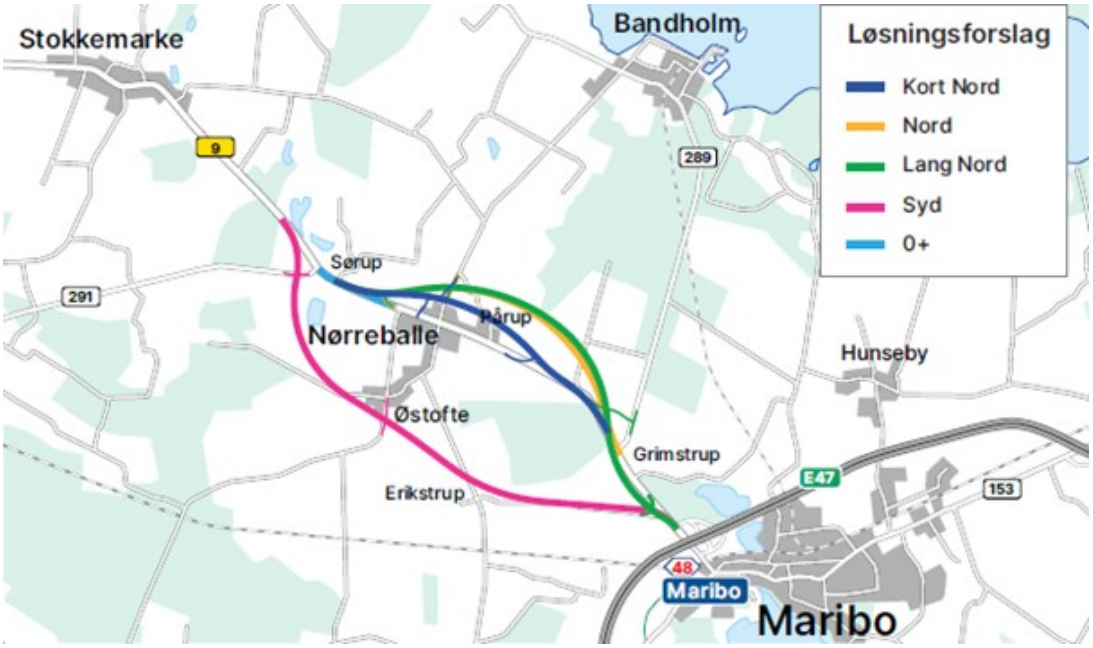
Der er for området nærmest motorvejsafkørsel 48 fastlagt en reservationszone i en bredde af 25 meter på hver side af linjeføringen, som vist på ***kort 6.1.1***.

Lolland Kommune ønsker en samlet opgradering af rute 9, enten som forslag A, C eller F i forundersøgelsen. Den 28. juni 2021 blev opgraderingen af rute 9 omkring Nørreballe er en del af statens trafikaftale: Danmark fremad – Infrastrukturplan 2035 (trm.dk). Herved har forligskredsen bag Infrastrukturplan 2035, besluttet at arbejde for den første del af linjeføring A for en opgradering af rute 9, og afsatte samtidig 8 millioner kroner til en miljøkonsekvensvurdering (VVM) og 311 millioner kroner til anlægsudgifter til udbygning af Rute 9 ved Nørreballe på Lolland.

I løbet af 2022-2023 udarbejdede Vejdirektoratet en forundersøgelse, skitseprojekter med fire forskellige ruteforløb for en omfartsvej samt en såkaldt 0+ løsning og miljøkonsekvensvurdering (VVM) af de forskellige ruteforløb og 0+ løsningen der kan findes på vejdirektoratets hjemmeside (vejdirektoratet.dk).

De fire ruteforløb og 0+ løsningen fremgår af ***kort 6.1.3*** der er fra Resume af miljøkonsekvensvurderingen – Udbygning af Rute 9 ved Nørreballe, og udgøres af (PDF):

- Kort Nord
- Nord
- Lang Nord
- Syd
- 0+



Kort 6.1.3 Forslag til ruteforløb af en omfartsvej omkring Nørreballe fra Resume af miljøkonsekvensvurderingen

Den 16. maj 2024 besluttede forligskredsen bag Infrastrukturplan 2035, at det er løsning Nord der skal etableres der fremgår af ***kort. 6.1.1*** og afsatte 394,6 millioner kroner (2024-pl) til etablering af projektet der omfatter en omfartsvej nord om Nørreballe og en cykelsti fra Nørreballe til Sørup.

Vejdirektoratet skal nu detailprojektere projektet, opkøbe jord mv. inden omfartsvejen kan etableres.

Fremskudt færgeleje ved Tårs

I Infrastrukturplan 2035 er der desuden afsat 10 mio. kr. til en analyse af vandgennemstrømningen i Storebælt og strømforhold ved indsejlingen til en fremskudt færgehavn ved Tårs. Analysen skal efter planen udføres ultimo 2024.

Analysen er en yderligere forundersøgelse, der skal danne grundlag for videre beslutninger om statslige investeringer i forbindelsen fra Fyn/Langeland til den nye Femern forbindelse.

Formålet med fremskudt havn ved Tårs er at forkorte sejltiden og opnå halvtimesdrift på overfarten Spodsbjerg-Tårs ved at etablere en kunstig ø ca. 3,5 km ude i vandet forbundet til kysten på Lolland med en lavbro eller en dæmning, samt en tilslutningsvej til den eksisterende rute 9. Forslag til anlægget er vist på ***kort 6.1.1***.

Ny omfartsvej syd om Nakskov

I dag afvikles trafikken fra det sydlige havneområde over Nybro, og fordeler sig af Havnegade/Tårsvej mod vest og af Winchellsgade/Rødbyvej/Maribovej mod øst.

Lolland Kommune arbejder for at styrke erhvervsudviklingen syd for Nakskov og vedtog i august 2024 lokalplan ”360-159 Nakskov Havn og erhvervsområde Stensø”, der bl.a. giver mulighed for havnerelaterede og transporttunge virksomheder, og der er udlagt yderligere kommuneplanrammer for udvidelse af erhvervsområdet, og de første virksomheder er allerede på vej.

Med flere transporttunge virksomheder, må det forventes at trafikken vil stige, hvilket kan udgøre en risiko for svage trafikanter, samt give gener for boligerne i bykernen og langs indfaldsvejene. I forbindelse med lokalplanarbejdet for Nakskov Havn og Stensø er der derfor udarbejdet en trafikanalyse (PDF).

Trafikanalysen viser, at vejnettet i Nakskov er robust i forhold til trafikafviklingen og at der i første omgang ikke forventes, at opstå behov for en udbygning af krydsene eller en ny omfartsvej. En mindre signaloptimering kan dog forbedre den fremtidige trafikafvikling.

Med en fortsat udvikling af erhvervsområdet på Stensø, kan der dog opstå behov for en omfartsvej i fremtiden, og den eksisterende vejplanlinje for en ny omfartsvej fra erhvervsarealerne på Nakskov Havn og Stensø, syd om Nakskov Indrefjord til Højrebyvej fastholdes derfor, som vist på ***kort 6.1.1***.

Ny sydkystvej fra Rødbyhavn til Hummingen

I Kommuneplan 2017-2029 blev der skitseret en ny Sydkystvej fra Rødbyhavn til Maglehøjvej der skulle binde Rødbyhavn sammen med Nakskov via de store sommerhusområder på Lollands Sydkyst.

I 2021 fik Lolland Kommune udarbejdet et økonomisk overslag på etableringen af vejføringen, hvis projektet skulle gennemføres mest mulig på eksisterende vej, og kun med nye vejføringer, der hvor det gav mening. Rapporten gav et overslag på etableringen, men forslaget tog bl.a. ikke højde for fredede områder, bygge- og beskyttelseslinjer uudnyttede kommuneplanrammer mv.

I forbindelse med udarbejdelsen af "Strategisk- fysisk udviklingsplan for Lollands Sydkyst (Sydkystplanen)" fra 2022, som er nærmere beskrevet i kapitel 5. turisme og friluftsliv, blev der behov for at kigge bredere på infrastrukturen på Sydkysten. Når Femern-forbindelsen åbner, vil det nye forland ikke kun tiltrække turister og besøgende fra sommerhusområderne vest for Rødbyhavn, men forbindelserne skal også kunne lede folk til forlandet, der kommer via motorvejen både fra nord og syd, men også fra den nye station øst for Rødby.

Lolland Kommune har derfor fået udarbejdet "Trafikanalyse - Ny Feriedestination på Lollands Sydkyst - Planlægning af Infrastruktur" (PDF). Analysen tager højde for alle projektets relevante faktorer – inklusive økonomiske, tekniske, juridiske og planlægningsmæssige overvejelser, for at fastslå sandsynligheden for at gennemføre de infrastrukturprojekter Lolland Kommune har skitseret i og omkring Sydkysten.

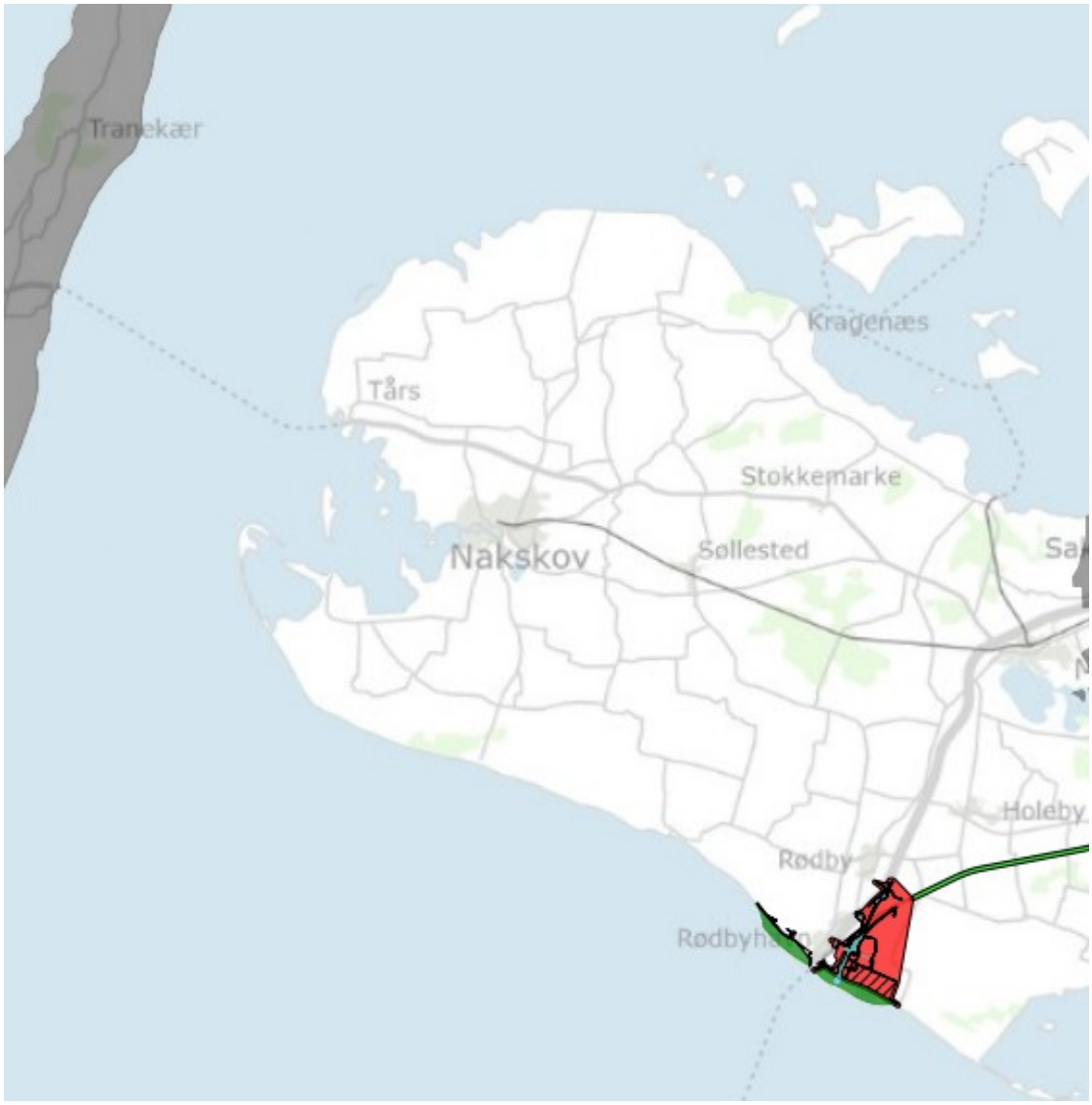
Rapporten viser at det eksisterende vejnet omkring Rødbyhavn inkl. trafikken til det vestlige forland, kan afvikles på det eksisterende vejnet frem til 2040 scenariet. Herefter kan det eksisterende vejnet ikke afvikle mertrafikken på tilfredsstillende vis.

Ift. Sydkystvejen vurderer rapporten ud fra det almindelige kendskab til trafik til og fra sommerhusområder, samt vejenes størrelse, at der ikke er kapacitetsproblemer på det eksisterende vejnet, før de store uudnyttede sommerhusudlæg er taget i brug. Samtidig viser rapporten, at der er mest tid at vinde på at etablere en ny vej vest for Hummingen, men der vil være meget få der får glæde af den, mens de store uudnyttede udlæg primært ligger fra Hummingen til Rødbyhavn.

Analysen peger på et vejforløb for en Sydkystvej der primært bruger det eksisterende vejnet fra Bindernæsvej til Langs Vejlevej (Tværvej), følger Langs Vejlevej til Kramnitze, hvor den løber bag Kramnitze over kanalen til Pumpehusvej på bagsiden af Hummingen (Lilleholm Kanal) hvor den slutter. Herved får man et vejforløb der knytter Hummingen, Kramnitze og Bredfjed direkte sammen med Rødbyhavn, som det fremgår af vejlinjen på ***kort 6.1.1***.

Der udlægges derfor en 20 m vejreservation langs "Tværvej" som fremgår af ***kort 6.1.1***.

6.2 Femern Bælt-forbindelsen



Kort 6.2.1 Reserverede arealer til Femern Bælt-forbindelsen

Dette underkapitel beskriver arealreservationen til landanlægget af den faste forbindelse over Femern Bælt, samt de nye trafikanlæg på Lolland som Femern Bælt-forbindelsen medfører.

Målsætning

- Femern Bælt-forbindelsen og de effekter, som kan opstå som følge heraf, skal komme hele kommunen til gode.

Retningslinjer

6.2.1 Omkring Rødbyhavn er der med Anlægsloven for den faste forbindelse over Femern Bælt reserveret arealer til permanent ekspropriation, tunnelportal, forland og arbejdsareal samt høringszone til Femern Bælt-forbindelsen, motorvej og jernbane, som vist på ***kort 6.2.1***.

6.2.2 Indtil den endelige projektering er færdig og de endelige arealer er udpeget, må der inden for de reserverede arealer og høringszonerne, jf. 6.2.1, ikke bygges eller etableres nye anlæg, som kan være i konflikt med Femern Bælt-byggeriet.

Redegørelse

Generelt om Femern Bælt-forbindelsen

Anlægsloven for den faste forbindelse over Femern Bælt med tilhørende landanlæg blev vedtaget den 28. april 2015 (retsinformation.dk). I anlægsloven bemyndiges Femern A/S og Femern A/S Landanlæg til at anlægge og drive hhv. kyst til kyst forbindelsen og de tilhørende landanlæg. Se mere om projekterne hos Femern A/S (femern.dk).

Forud for anlægsloven er der vedtaget en VVM-redegørelse, et Tillæg til VVM-redegørelsen og en Implementeringsredegørelse, der beskriver alle relevante miljøforhold og vurderer, hvordan eventuelle negative påvirkninger på miljøet kan undgås eller begrænses mest muligt.

Femern A/S Landanlæg skal etablere en ny etape motorvej mellem tunnelportal og den kommende afkørsel til og fra Rødbyhavn. Banedanmark skal opgradere den eksisterende togstrækning på Lolland til en elektrificeret dobbeltsporet jernbane og etablere en ny jernbanestation øst for Rødby.

Derudover skal Femern A/S Landanlæg anlægge et betalingsanlæg med tilhørende kontrolfaciliteter samt faciliteter til politi, told og redningsberedskab.

Beslutningen om en fast forbindelse over Femern Bælt og udviklingsperspektiverne for kommunen er beskrevet i kommunens Femern strategi 2019 (lolland.dk).

Kommunen lægger vægt på, at anlægsinvesteringer i forhold til byggepladser og anden infrastruktur, skal foretages, planlægges og indrettes således, at de kan indgå i en fremtidig lokal infrastruktur til gavn for erhvervsudviklingen nationalt, regionalt og lokalt. Kommunens visioner for udviklingen og erhvervsstrategien er beskrevet i 3. Erhverv.

Femern Bælt-forbindelsens betydning for motorvej E47 er beskrevet i 6.1. Vejnettet.

Mens Femern Bælt-forbindelsens betydning for jernbanen mellem Ringsted og Rødbyhavn samt stationen øst for Rødby er beskrevet i 6.4. Jernbane og offentlig servicetrafik.

Bevarelse af tunnelelementfabrik og tunnelhavn

Folketinget besluttede den 14. december 2023 at ændre anlægsloven for Femern forbindelsen, hvilket indebærer at tunnelelementfabrikken med tunnelhavn bevares og kan anvendes i forbindelse med nye store infrastrukturprojekter.

Bevarelse af elementfabrikken vurderes at rumme betydelige fordele til at realisere fremtidige statslige megainfrastrukturprojekter i form af bl.a. infrastruktur og energi-øer. Samtidig kan overskudskapacitet på fabrikken komme det private marked til gavn, f.eks. til projekter der fremmer grøn omstilling.

Lolland Kommune har i løbet af efteråret 2023 og foråret 2024 lavet en forundersøgelse af de erhvervsmæssige potentialer og behovet for udlæg af yderligere arealer til erhvervsformål i tilknytning til det nuværende produktionsanlæg, som beskrevet i 3.1 Erhvervsområder.

Sund og Bælt er gået i gang med at konkretisere hvordan den bevarede fabrik skal organiseres og drives. En model for drift og anvendelse af området forventes at foreligge primo 2025.

Femern A/S ventes at være færdig med at bruge området til produktion af Femern Bælt-forbindelsen ultimo 2027. Fra 1. januar 2028 forventes det således, at fabrikken kan anvendes til andre statslige og ikke statslige projekter.

Reserverede arealer

Med anlægsloven for den faste forbindelse over Femern Bælt er der fra statslig side foretaget reservation af arealer øst og vest for Rødbyhavn ved forbindelsens landfæste. Arealet er reserveret til diverse landanlæg som betalingsanlæg, vej- og jernbanetracéer og forland samt til de midlertidige arbejdshavne og produktionssteder, der er nødvendige for fabrikation af forbindelsen.

Anlægsloven reserverer arealer, hvor kommunens planlægningskompetence ophæves. Kommunal planlægning i reservationszonen kan kun gennemføres med fuld accept fra Femern A/S. I forbindelse med planlægning og projektering af den faste forbindelse stilles gældende lokalplaner inden for reservationsarealerne, med anlægsloven, i bero.

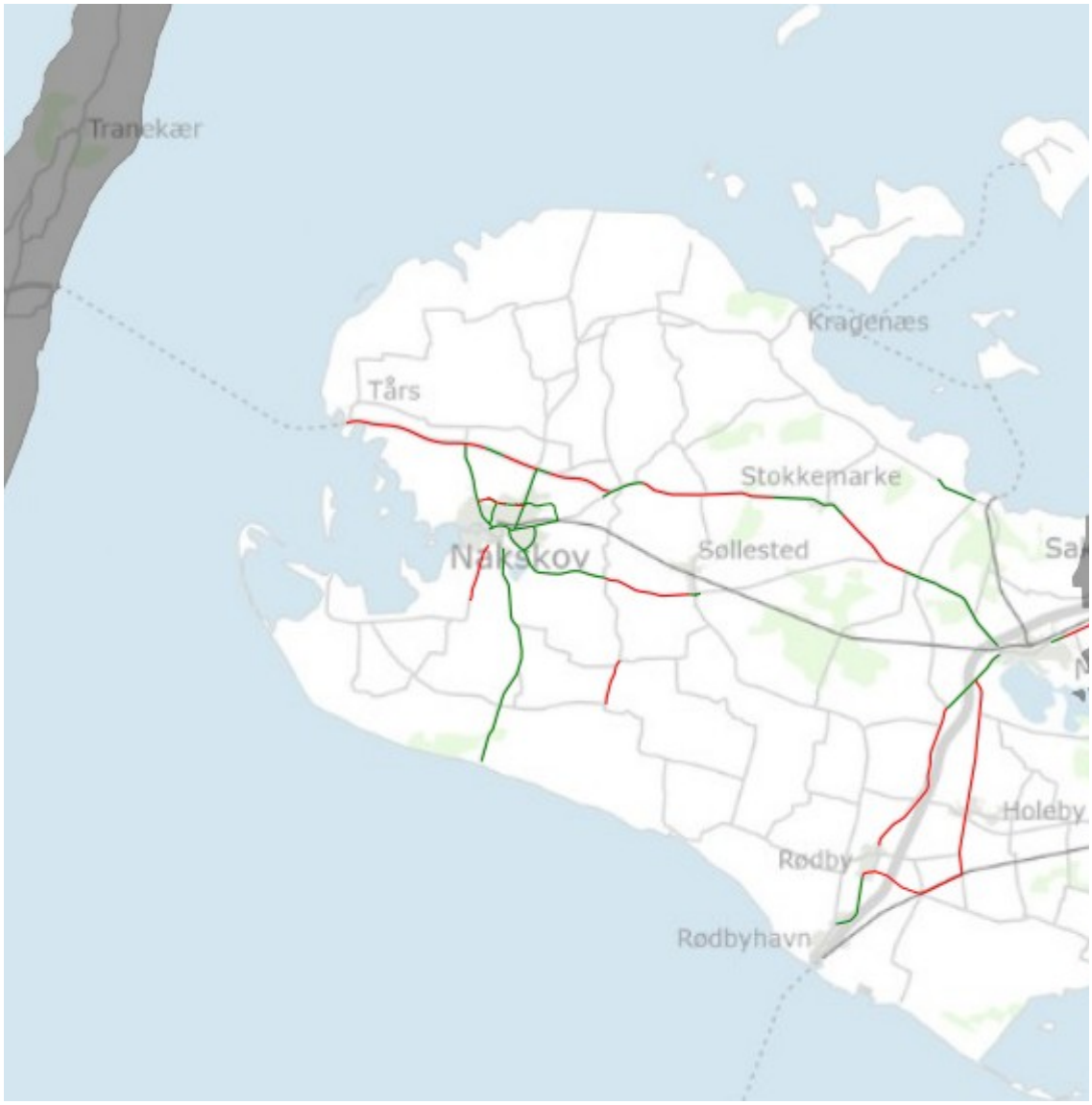
Høringszonen

Desuden er der i nærområdet udpeget høringszoner, hvor Femern A/S skal høres, før der kan planlægges og/eller bebygges.

Udover at Lolland Kommune ikke kan planlægge inden for reservationsarealer, skal kommunen sende alle planer og byggeansøgninger i høringszonerne til Femern A/S. Dette er med til at forebygge, at der etableres nybyggeri på arealer uden for de reserverede arealer, som evt. efter den indledende projektering og forundersøgelser viser sig at skulle anvendes til byggeriet. De reserverede arealer og høringszonerne er vist på ***kort 6.2.1***.

Anlægsloven giver Femern A/S mulighed for at planlægge ”henover” de gældende kommuneplaner og lokalplaner. Kommuneplanerne og lokalplanerne bliver ikke ophævet, men stilles i bero til åbningen af den faste forbindelse. Herefter vil kommuneplanerne og lokalplanerne i princippet igen være gældende. En lang række planer vil dog være ikke anvendelige, hvorfor planerne i området skal tilrettes, ophæves eller genvedtages.

6.3 Cykelstier



Kort 6.3.1 Eksisterende og prioriterede cykelstier

Dette underkapitel omfatter målsætninger, retningslinjer og redegørelse for cykelstier.

Målsætning

- Langs de trafikbelastede veje på landet, i byerne og ved trafikknudepunkterne skal cyklister, så vidt muligt, kunne færdes på cykelstier.

Retningslinje

6.3.1 Eksisterende cykelstier langs det overordnede vejnet og i byerne, og prioriterede nye cykelstier er vist på ***kort 6.3.1***. Prioritering af etablering af cykelstier langs rute 9 fremgår af ***tabel 6.3.1***.

Redegørelse

Brug af cykel

Cykelstier langs med landevejene samt de nationale og regionale cykelruter langs de tværkommunale og lokale veje ønskes stadig forbedret og udbygget.

Trafikpolitisk vil kommunen fortsat prioritere bedre og sikrere forhold for cyklister i trafikerede områder og på skoleveje. De gode erfaringer fra Nakskov skal udnyttes i resten af kommunen. De trafikpolitiske prioriteringer kan ses i Trafiksikkerhedsplanen der opdateres årligt og som findes på kommunens hjemmeside (lolland.dk).

Cykelstier

Cykelstier og cykelstinettet skal gøres bedre, da det har stor betydning for trafiksikkerheden, især for børn og ældre. Etablering af cykelstier er et middel til at fremme brug af cyklen.

Størstedelen af vejstrækningerne i kommunen er uden cykelstier, og cyklisterne er henvist til at benytte kørebanen sammen med biler, lastvogne og landbrugskøretøjer. På visse strækninger er der et særligt behov for cykelstier. Enkeltrettede cykelstier i begge vejsider anses for de sikreste, mens dobbeltrettede stier kan anvendes i særlige tilfælde.

Fremtidige cykelstier

Langs rute 9

De eksisterende cykelstier langs med rute 9 skal forbindes med nye cykelstier, så der er cykelsti hele vejen fra Maribo til Tårs. De nye stykker cykelsti skal først og fremmest højne trafiksikkerheden, men også forbedre forholdene for cykelturister og understøtte muligheden for at kunne cykle sikkert mellem byerne på rute 9 for kommunens borgere.

Lolland Kommune vil arbejde for, at de nye cykelstier mellem Maribo og Tårs etableres hurtigst muligt og prioriteres jf. ***tabel 6.3.1.*** Behovet for cykelstier langs rute 9 er øget, efter det er blevet muligt at køre med modulvogntog på rute 9. Det forventes at etableringen af nye cykelstier har en tæt sammenhæng med Vejdirektoratets opgradering af Rute 9 – i første omgang fra Maribo til og med Nørreballe.

Tabel 6.3.1 Prioritering af nye cykelstier langs rute 9

Prioritet	Strækning	Beskrivelse
2	Nørreballe - Stokkemarke	En cykelsti her vil både give mulighed for, at de større børn i Stokkemarke kan cykle til skole i Nørreballe og sikre muligheden for at cykle til arbejde i Maribo. Den regionale cykelrute "Skov, kyst og vin" må i dag kører en omvej for at forbinde Stokkemarke og Nakskov, da det ikke er sikkert at cykle på Rute 9. Med etableringen af omfartsvejen ved Nørreballe etableres der ny cykelsti på strækningen fra Nørreballe til Sørup.

3	Bøllesmindevej - Halsted	Man vil forbinde Stokkemarke og Halsted, hvilket ikke giver den store værdi i sig selv, men det vil også skabe mulighed for at man fra den nordlige og midterste del af Lolland vil kunne pendle til enten Nakskov eller Maribo på cykel.
4	Halsted - Halsted Hedevej	Skal ses i sammenhæng med stykket mellem Nakskovvej – Erantisvej for dem der cykler på Den Nationale Cykelrute N8 og ikke har ærinde i Nakskov er det den korteste vej mellem Halsted og Tårs. Med de mindre bidder af cykelsti undervejs er der flere der vælger at cykle her selvom det er en motortrafikvej.
4	Nakskovvej - Erantisvej	Skal ses i sammenhæng med stykket mellem Halsted - Halsted Hedevej. For dem der cykler på Den Nationale Cykelrute N8 og ikke har ærinde i Nakskov er det den korteste vej mellem Halsted og Tårs. Med de mindre bidder af cykelsti undervejs er der flere der vælger at cykle her selvom det er en motortrafikvej.
1	Branderslev - Tårs færgehavn	Den Nationale Cykelrute N8 kører i dag gennem Sandby, via Tårsvej ud til Tårs færgeleje. Det er en af de mest benyttede cykelstrækninger for turister i kommunen. Men en del af turisterne følger ikke cykelruten hele vejen, men kommer fra Nakskov via Branderslev og følger dermed ikke ruten langs kysten. Det giver nogen farlige situationer når folk cykler fra Branderslev mod Tårs.

På de strækninger hvor opgraderingen er omfartsveje vil cykelstier ikke være en del af projektet, da cykelstien henvises til den gamle og nedgraderede vejstrækning gennem de respektive byer. På de strækninger hvor vejen opgraderes til motortrafikvej er det ikke sikkerhedsmæssigt forsvarligt med cykelstier og disse vil ikke være en del af Vejdirektoratets projekt på disse strækninger.

Langs de kommunale veje

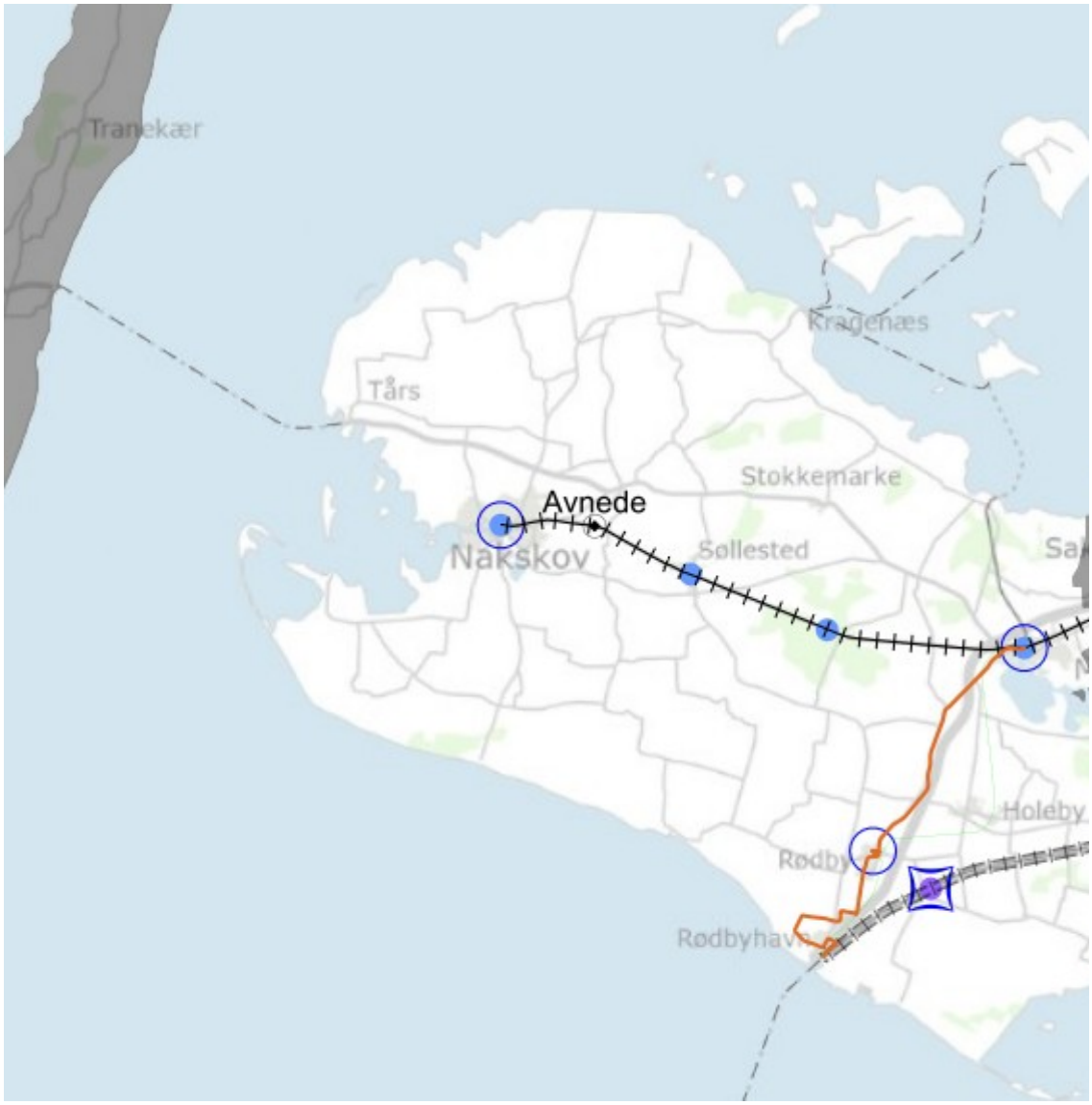
Langs de overordnede kommunale vejforbindelser skal der etableres mere sammenhængende cykelstier. Det gælder strækningerne: Nakskov-Søllested og Maribo-Sakskøbing, samt mellem Rødby-Hillested og Ullerslev-Søllested, samt fra den nye station øst for Rødby over Holeby og videre til Maribo se ***kort 6.3.1***.

Der bør i Lolland Kommune være løbende fokus på cykelstiudbygningen i hovedbyerne Nakskov og Maribo.

Siden 2021 er der sket en udbygning af cykelstinettet på Christiansdalsvej og Brückersvej i Nakskov hvorved trafiksikkerheden for de bløde trafikanter er forbedret og der er skabt en sammenhæng til cykelstinettet rundt om Nakskov bymidte. Desuden arbejdes der på en udbygning af cykelstierne på Østre Allé og Ringvejen i Nakskov.

En udbygning af cykelstinettet med nye cykelstier fra Rødby ad Lundegårdsvej, samt fra Holeby ad Højbygårdsvej til den nye station Rødby er nødvendig for at skabe en trafiksikker adgang for cyklister fra de to byer til den nye station Rødby.

6.4 Jernbane og offentlig servicetrafik



Kort 6.4.1 Jernbaner, reservationszoner, færgeruter, trafikknudepunkter og kommende trafikknudepunkt ved Rødby station

Dette underkapitel omfatter målsætninger, retningslinjer og redegørelse for offentlig servicetrafik.

Fakta – Etablering af busstop og standsningssteder

For at forbedre koordination og omstigningsfaciliteter mellem tog og bus skal byrådet i samarbejde med baneselskaber så vidt muligt søge at placere busholdepladser i tilknytning til trafikknudepunkter.

Der kan efter nærmere forhandlinger mellem Lolland Kommune og vedkommende baneselskaber etableres supplerende standsningssteder på de eksisterende banestrækninger. På det nationale jernbanenet er det BaneDanmark der skal godkende nye standsningssteder, mens det på Lollandsbanen vil være Movia og Region Sjælland.

Målsætninger

- Fastholdelse af en national og international togstation i Lolland Kommune efter etablering af Femern Bælt-forbindelsen.
- Direkte tog mellem Nakskov og København.
- Bustrafikken skal samordnes med lokal og regional togtrafik.
- Den offentlige servicetrafik skal prioriteres i kommunens tættest befolkede områder, så den tilgodeser flest borgere og miljøet.

Retningslinjer

6.4.1 Jernbaner, linje 720R, reservationszone, færgeruter, trafikknudepunkter, og kommende trafikknudepunkt ved Rødby station og udvidelse af rammer er vist på ***kort 6.4.1***.

6.4.2 Der kan planlægges for et nyt trafikknudepunkt ved den nye station Rødby inden for ramme 360-BE22, jf. ***kort 6.4.1***.

6.4.3 Ved ny-/ombygning af stationer skal der sikres gode parkeringsmuligheder for såvel cykler som biler.

6.4.4 Det eksisterende banetracé Maribo - Rødbyhavn reserveres til eventuel fremtidig person - og godsbefordring med lokalbane med en 10 m reservationszone, som vist på ***kort 6.4.1.*** Ved planlægning og arealforvaltning, skal det sikres at sporet kan anvendes til fremtidig godsbefordring. Traceet kan dog fortsat anvendes til stiforbindelse, indtil en lokalbane bliver relevant.

6.4.5 For at sikre en mulig fremtidig udbygning af godsbefordring til Maribo Erhvervspark, udlægges der 20 m reservationszone langs den på ***kort 6.4.1*** viste banestrækning mellem Maribo station og Maribo Erhvervspark.

6.4.6 Ændringer og udvidelser i anvendelsen af terminalanlæg i forbindelse med banerne skal ske under hensyntagen til trafikforholdene i øvrigt i det berørte byområde.

Redegørelse

Den offentlige servicetrafik

For at forbedre trafikbetjeningen skal stationerne i Nakskov, Maribo og den nye station øst for Rødby sikre service og faciliteter, som fremmer rejsekomforten og gør det lettere og sikrere at kombinere cykel, bus, tog og bil.

Koordinationen mellem cykel, bus og tog skal løbende forbedres, og der skal skabes bedre omstigningsfaciliteter. Ved ny-/ombygninger af stationer, skal der derfor sikres gode parkeringsforhold for både biler og cykler, og sikres gode omstigningsfaciliteter til evt. busser. Busterminalerne skal ligge ved stationerne, hvor det er muligt.

Statsbanerne kører gennem Lolland Kommune med den nye Femern Bælt-forbindelse og der bliver etableret en station øst for Rødby mens stationen i Rødbyhavn nedlægges . Der vil være togforbindelser til København og Hamborg.

I samarbejde med Trafikselskabet Movia bidrager kommunen, sammen med andre offentlige aktører til udarbejdelsen af et strategisk net for de vigtigste bus- og banelinjer. Det strategiske net skal sikre forudsigelighed og stabilitet i den offentlige transport, og reglerne herfor er fastsat i lov om trafikselskaber.Det strategiske net i Lolland Kommune udgøres af linje 720R og linje 710R (Lollandsbanen), jf. ***kort 6.4.1***.

Busser og skolekørsel

Lolland Kommune har ansvaret for busruteforbindelserne i tæt samarbejde med Trafikselskabet Movia. Kommunen deltager ligeledes i planlægningen af busruterne, mens Movia har ansvar for udbud af buskørslen og de kontraktlige forpligtelser med vognmænd.

De nuværende busruter kan findes på Din Offentlige Transports (DOT) hjemmeside, hvor man kan finde kort over busruter for den enkelte kommune (dinoffentligetransport.dk). På Femø og Fejø er der telebuskørsel uden for trafikselskabets regi, hvor kørslen er gratis for borgerne.

En af udfordringerne er de relativt store udgifter til offentlig servicetrafik, dels på grund af kommunens størrelse, og dels på grund af den spredte bosætning. Folkeskoleelever skal ifølge folkeskoleloven transporteres til og fra skolerne, enten ved buskørsel eller specielle kørselsordninger.

Buskørslen skal løbende optimeres og rationaliseres. Den offentlige bustrafik er målrettet de ruter og tidspunkter, der har flest passagerer. Det kan betyde forringelser på tyndt benyttede ruter på visse tidspunkter af dagen. Som supplement til den offentlige servicetrafik henvises til den åbne flextur-ordning, der skal bestilles på forhånd.

Buslinje 720R er en regionalrute og indgår som del af Movias strategiske net. Buslinjen benyttes af knap 30 % af alle buspassagerer i kommunen og har derfor stor betydning for sammenhængen mellem Maribo og Rødbyhavn. Kommunen har ikke indflydelse på kørslen på ruten.

Færgefart

Lolland Kommune ejer og driver færgefarten mellem Lolland og henholdsvis Fejø, Femø og Askø i Smålandsfarvandet, som vist på ***kort 6.4.1***. Havne er beskrevet yderligere i 6.5 Erhvervs- og færgehavne.

Der er regional færgefart mellem Lolland og Fyn, Tårs-Spodsbjerg og en international færgerute mellem Rødby og Puttgarden.

Den lokale jernbane

Jernbanetrafikken mellem Nakskov og Nykøbing Falster, ”Lollandsbanen”, drives af Lokaltog A/S. I Lolland Kommune er Nakskov, Maribo, Søllested og Ryde stationer, mens Avnede er et standsningssted.

Transportmuligheder via jernbane kan i fremtiden få større betydning, og det er vigtigt at fastholde eksisterende muligheder for udbygning af skinnenettet og standsningssteder. Lollandsbanen er en mulighed for udviklingen af bæredygtig offentlig servicetrafik. Banen forbinder de største byer på Lolland.

Med åbningen af Femern Bælt-forbindelsen, bliver Lolland igen en del af det internationale godstransportnetværk, og der kan derfor opstå behov for godstransport på Lollandsbanen igen. Der udlægges derfor en reservation til en

mulig fremtidig opgradering af Lollandsbanen mellem Maribo station og det transport tunge erhvervsområde Maribo Erhvervspark.

Den nationale jernbane

DSB driver jernbanetrafikken mellem Rødbyhavn og Nykøbing Falster med direkte forbindelser til Hamborg og København.

I forbindelse med projekteringen af den faste forbindelse over Femern Bælt, foretages en projektering af en udbygning af jernbanen til dobbeltspor og elektrificering af jernbanen på strækningen mellem Ringsted og Rødbyhavn. Samtidigt tages Rødby Færge station ud af drift med Femern Bælt-forbindelsens åbning. Stationen erstattes af en ny station øst for Rødby.

Med en hurtig togforbindelse til Sjælland forventes passagertallet at stige. Derfor er det vigtigt at fastholde en station i Lolland Kommune efter etableringen af Femern Bælt-forbindelsen. Lolland Kommune betragter også anlæggelsen af en erstatningsstation som en strategisk satsning i forhold til bæredygtig transport og offentlig servicetrafik, nationalt og internationalt.

Den nye station Rødby er placeret ved Ladhavevej/Mosevej øst for Rødby. Stationen vil blive det nye trafikknudepunkt for bus/bus og bus/tog. En mindre del af stationen vil desuden blive anvendt af Banedanmark som påsætning- og arbejdspladsareal jf. 11.1 Støj.

Den primære adgang til stationen bliver fra Mosevej, hvor der etableres en stor pendlerparkeringsplads ved den nordlige perron. Der etableres en perronbro med elevator til at servicere passagererne mellem de to perroner og der etableres en beredskabsvej fra Ladhavevej til den sydlige perron.

Illustration: Den nye station set fra luften med tilkørselsveje og p-plads (BaneDanmark) – Redningsvejens forløb er blevet ændret siden visualiseringen er blevet udarbejdet

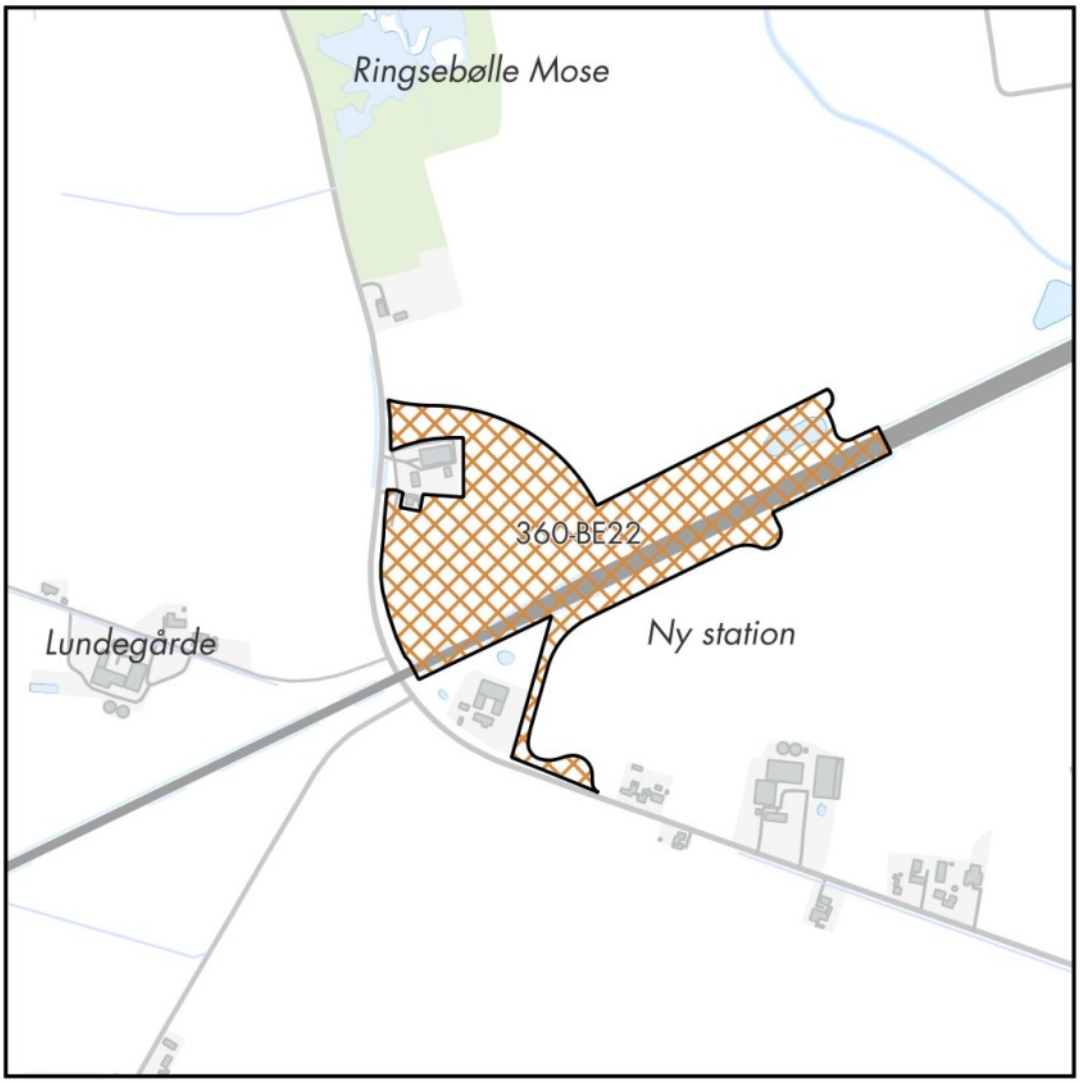
Med åbningen af Femern Bælt-forbindelsen reduceres jernbaneafstanden mellem København og Hamborg med 160 km, og rejsetiden med 2,5 time for godstransporten. Femern Bælt-forbindelsen bliver dermed den primære godsforbindelse mellem Skandinavien og det europæiske kontinent.

På baggrund af bevarelsen af tunnelelementfabrik og arbejdshavn, arbejder Lolland Kommune på udviklingen af et erhvervsområde i baglandet op mod jernbanen, til tung industri og tunge konstruktioner som f.eks. havvindmøllekomponenter og skibsværft, samt PtX (Power to X) og CO_2-lager, jf. 3.1 Erhvervsområder.

For at understøtte erhvervsområdet, arbejder Lolland Kommune på, at der etableres adgang til jernbanen til godstransport, hvorved erhvervsområdet vil have adgang til både, havn, motorvej og jernbane.

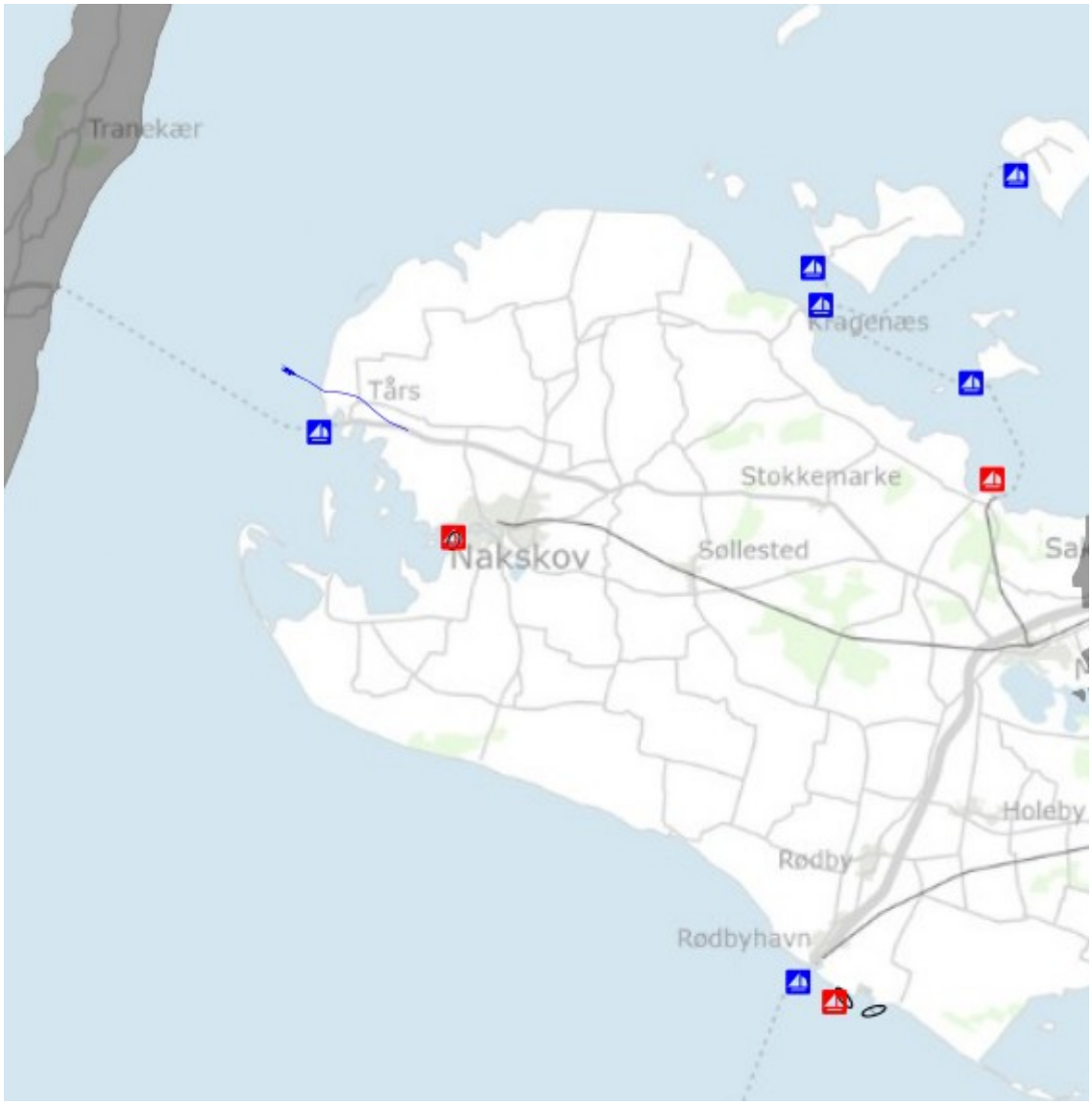
Ændring af rammer

Ramme 360-BE22 Nyt stationsområde, udvides så den kommer til at omfatte hele stationsområdet incl. beredskabsvej fra Ladhavevej til den sydlige perron, jf. ***kort 6.4.2***.



Kort. 6.4.2 Ramme 360-BE22 Nyt stationsområde med udvidelse

6.5 Erhvervs- og færgehavne



Kort 6.5.1 Erhvervs- og færgehavne, forslag til ny færgehavn og perspektivarealer for udvidelse af erhvervshavne

Dette underkapitel beskriver målsætning, retningslinjer og redegørelse for erhvervs- og færgehavne.

Målsætning

- Kommunens beliggenhed ved Femern Bælt og Langelandsbæltet med gode trafikforbindelser til Europa og Skandinavien skal styrke transport af gods og passagerer i de største havne.
- Tunnelhavn Rødbyhavn, udbygges og opgraderes så den understøtter erhvervsudvikling i området

Retningslinjer

6.5.1 Eksisterende færgehavne, erhvervshavne og forslag til ny færgehavn, samt perspektivarealer for udvidelse af erhvervshavne ses på ***kort 6.5.1.***

6.5.2 Landarealer i tilknytning til de havne, der ønskes opretholdt som erhvervshavne, skal planlægges under hensyntagen til den erhvervsmæssige udnyttelse af havnene.

6.5.3 Der gives mulighed for at planlægge for flytning af Tårs Færgehavn, under forudsætning af, at der tages hensyn til landskab, kulturmiljø, natur, støj og naboer.

Redegørelse

Generelt

Lolland ligger tæt ved vigtige internationale ruter med betydelig skibstrafik. Det forventes, at den økonomiske udvikling omkring Østersøen og Femern Bælt vil skabe mere transport af gods. Lolland Kommune arbejder for, at disse muligheder skal udnyttes til gavn for beskæftigelse og erhvervsliv. Der er udarbejdet en overordnet Strategi og Masterplan 2050 for Lollands erhvervshavne (PDF).

Der er fire erhvervshavne i kommunen; Nakskov Havn, Rødbyhavn Inderhavn, Tunnelhavn Rødbyhavn, og Bandholm Havn. Tunnelhavn Rødbyhavn er ejet af Femern A/S, mens Bandholm Havn ejes af Knuthenborg Gods.

I kommunen er der to store færgehavne, Rødbyhavn og Tårs, og fem mindre færgehavne, som sikrer transporten til øerne: Kragenæs, Bandholm, Vesterby, Femø, og Askø.

Nakskov Havn

Nakskov Havn er kommunens største havn og den tredjestørste i regionen. Havnen er en kommunal havn og ligger ved den stærkt befærdede internationale sejlrute i Langelandsbæltet. Havnen kan håndtere stort set al slags gods, og er udskibningshavn for vindmøllevinger fra Vestas i Nakskov.

Der er en større erhvervsudvikling i gang i erhvervsområdet på Stensø syd for Nakskov Havn, hvor nye produktionserhverv, herunder miljø- og energiteknologiske virksomheder med stort transportbehov er ved at etablere sig, jf. 3.1 Erhvervsområder. Det forventes derfor, at godstransporten vil stige og der kan opstå behov for at udvide Nakskov Havn, og der er derfor udlagt perspektivarealer til udvidelse af havnen, jf. ***kort 6.5.1.*** Ved en udvidelse af havnen skal man være særligt opmærksom på Natura 2000-område Nakskov Fjord og Inderfjord jf. 9.1 Internationale naturbeskyttelsesområder.

Der er mulighed for at etablere en omfartsvej fra havnen og erhvervsområdet Stensø syd om Nakskov Indrefjord med tilslutning til Højrebyvej. En omfartsvej vil kunne styrke mulighederne for at udvikle havnen og erhvervsområdet, men på nuværende tidspunkt er der ikke behov for at etablere en omfartsvej jf. 6.1 Vejnettet.

Erhvervs- og Færgehavnen i Rødbyhavn

Færgehavnen i Rødbyhavn ejes af Scandlines og betjener overfarten mellem Rødbyhavn og Puttgarden.

Erhvervshavnen i Rødbyhavn, der er en kommunal havn, fungerer som gods- og fiskerihavn. Havnen bliver anvendt i forbindelse med Rødsand 2 vindmølleprojektet og til etableringen af Femern Bælt-forbindelsen.

Tunnelhavn til Femern Bælt-forbindelsen

I slutningen af 2027 forventes det sidste tunnelelement at være produceret på tunnelelementfabrikken og Tunnelhavn Rødbyhavn, forventes derfor ikke at skulle anvendes mere. Med folketingets beslutningen om at bevare tunnelelementfabrikken og tunnelhavnen, åbnes der op for at havnen kan anvendes til andre formål, jf. 6.2 Femern Bælt-forbindelsen.

Lolland Kommune arbejder på udviklingen af et erhvervsområde i baglandet til havnen og tunnelelementfabrikken, hvor der kan etableres tung industri og muligheden for at lave tunge konstruktioner som f.eks. havvindmøllekomponenter og skibsværft, samt PtX (Power to X) og CO_2-lager, jf. 3.1 Erhvervsområder.

Tunnelhavnen er bygget som produktionshavn til tunnelelementfabrikken, og er derfor ikke bygget med henblik på at kunne anvendes til andre typer af produktioner. Det betyder, at der generelt mangler kajkant hvis havnen skal kunne anvendes til andre formål.

Lolland Kommune udlægger derfor perspektivarealer til udvidelse af havnen mod både øst og vest, jf. ***kort 6.5.1.*** En udvidelse af havnen, vil kræve nærmere undersøgelser, herunder en miljøvurdering.

Ortofoto 6.5.1 Tunnelhavn Rødbyhavn og tunnelelementfabrik foråret 2024

Tårs Færgehavn

Tårs Færgehavn, ejet af Sund og Bælt, er færgehavn for trafikken til Langeland og en del af det lovkrævede færgeberedskab som sikkerhedsforbindelse ved evt. problemer på Storebæltsbroen. I et tæt samarbejde med Svendborg Kommune arbejdes der på en fremrykket færgehavn.

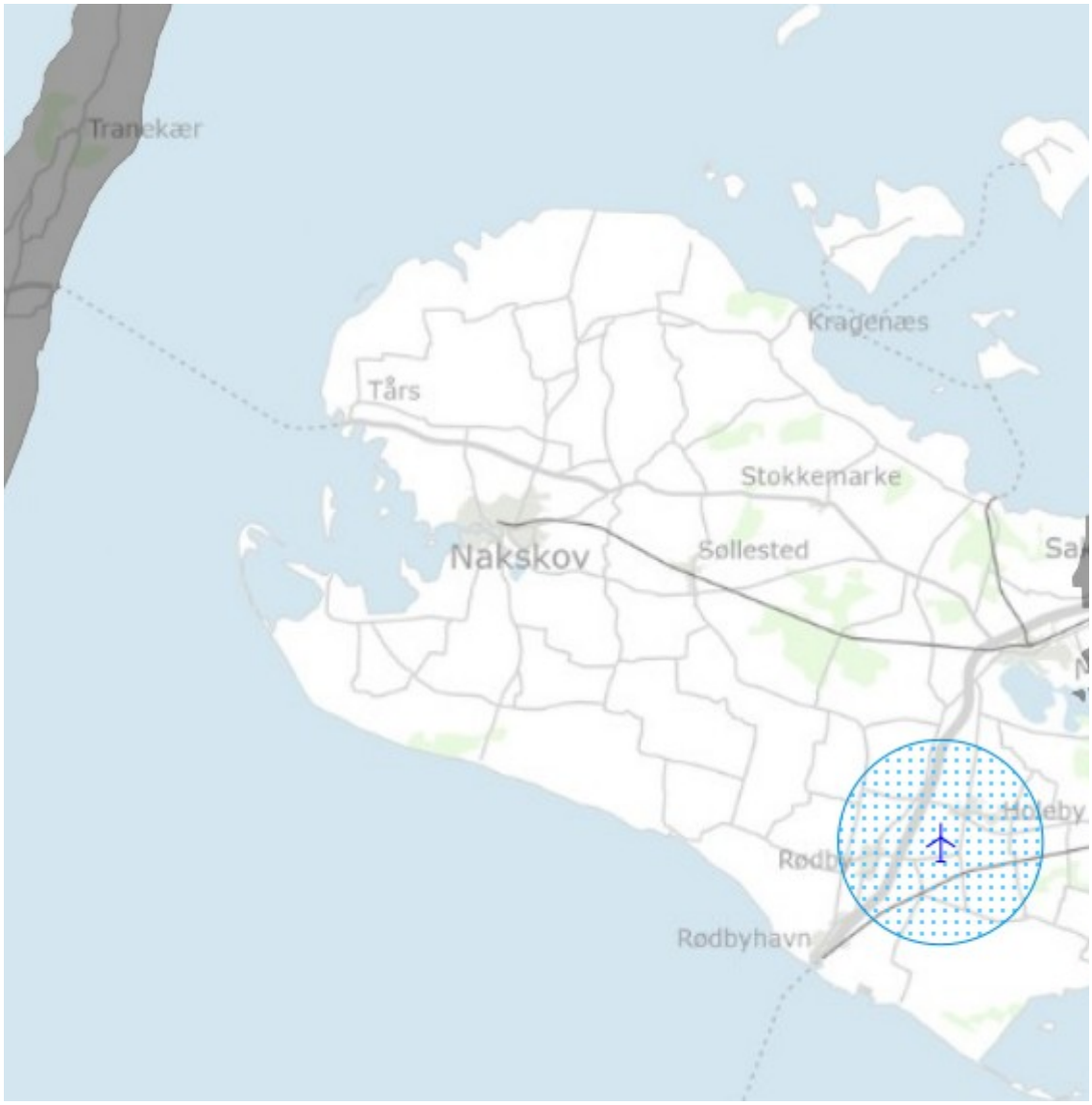
Øvrige havne

Bandholm Havn ejes af Knuthenborg Gods. Erhvervshavnen anvendes primært til lastning af korn, men der er også andre aktiviteter. Bandholm havn, har dog mistet en del af sin erhvervsmæssige betydning og der er derfor planer om at omdanne havnen til turismemæssige formål, jf. 3.1 Erhvervsområder. Bandholm Havn betjener desuden overfarten til Askø frem til primo 2025, hvorefter overfarten vil blive betjent fra Kragenæs.

Havnen på Askø ejes af Lolland Kommune.

Kragenæs Havn og havnene på Fejø og Femø ejes af Lolland Kommune. Kragenæs betjener færgefarten fra Lolland til Fejø, Femø og fra primo 2025 også til Askø.

6.6 Flyvepladser



Kort 6.6.1 Flyveplads – Lolland Falster Airport

Dette underkapitel beskriver målsætning, retningslinjer og redegørelse for flyvepladser.

Målsætning

- Styrke og udvide Lolland Falster Airport.

Retningslinjer

6.6.1 Eksisterende flyveplads Lolland Falster Airport og restriktionszone er vist på ***kort 6.6.1.***

6.6.2 Lolland Falster Airport kan udvides inden for rammen som det fremgår af ***kort 6.6.1.***

6.6.3 Nye private flyvepladser skal i udgangspunktet etableres uden bygninger og placeres i det åbne land med tilstrækkelig afstand til boliger og lign. miljøfølsom anvendelse, under hensyn til natur, miljø og landskab.

Redegørelse

Lolland Falster Airport

Lolland Falster Airport ved Højbygård syd for Holeby er den eneste offentlige flyveplads syd for Roskilde. Som toldlufthavn er der flyvninger til og fra alle lande i Europa, hvilket gør den til en vigtig gateway for regionen. Flyvepladsen er hjemsted for flere klubber og foreninger, herunder motorflyveklub, svæveflyveklub, faldskærmsklub, Legal Streetrace og Eskadrille 233 "flyvehjemmeværnet".

Lolland Falster Airport ejes af Lolland og Guldborgsund Kommuner. Flyvepladsens centrale beliggenhed er særlig vigtig i forbindelse med rednings- og eftersøgningsaktioner, da den giver hurtig adgang til tankningsfaciliteter. Dette gør den også ideel til færgeflyvninger, hvor behovet for effektiv logistik og support er afgørende. Lolland Falster Airport spiller derfor en væsentlig rolle i både civil og nødrelateret luftfart på Lolland Falster.

Udover den traditionelle flyvning har Lolland Falster Airport udvidet sit fokus til at inkludere en række andre aktiviteter, hvilket gør flyvepladsen til et alsidigt center for forskellige interesser og aldersgrupper. Aktiviteterne omfatter blandt andet modelflyvning, testkørsler, rundvisninger for skoleklasser, foredrag, cykelløb og meget mere. Disse aktiviteter bidrager til at gøre flyvepladsen til et levende og dynamisk sted for både lokale og besøgende.

I 2023 blev der udarbejdet en Strategi for Lolland Falster Airport, som fokuserer på at tiltrække og servicere målgrupperne: klubber, foreninger og fritidsbrugere (PDF). Strategien har til formål at gøre faciliteterne mere tilgængelige og anvendelige for en bredere vifte af rekreative formål, hvilket vil gavne flere målgrupper. Strategien er opdelt i fire centrale spor:

1. Fortsat indsats for at styrke beflyvningen: Der er lagt vægt på samarbejde med motorflyveklubben, faldskærmsklubben og svæveflyveklubben om et øget aktivitetsniveau, herunder fælles informationsarrangementer for at tiltrække flere piloter, flyentusiaster og faldskærmsspringere.
2. Fortsat indsats for at styrke kørselsaktiviteter: Flyvepladsen vil fortsætte med at fremme og forbedre forholdene for kørselsrelaterede aktiviteter såsom Legal Streetrace, hvilket vil tiltrække flere motorsportsentusiaster og øge deltagelsen i events.
3. Styrket indsats for at fremme samarbejdet med øvrige typer klubber og foreninger: Strategien inkluderer en målrettet indsats for at opbygge stærkere relationer og samarbejder med forskellige klubber, skoler og foreninger om brug af flyvepladsens faciliteter. De skal have mulighed for at afholde forskellige aktiviteter på flyvepladsen, såsom løb, cykling, modelflyvning, foredrag eller andre arrangementer.
4. Indsats for at synliggøre, markedsføre og øge værditilbuddene for brugerne af flyvepladsen: Der vil blive iværksat en aktiv markedsføringskampagne for at øge kendskabet til flyvepladsens faciliteter og aktiviteter. Formålet er at tiltrække flere brugere og skabe større værdi for de eksisterende, hvilket vil inkludere forbedringer af de tilgængelige tilbud og services samt modernisering af de indvendige rammer, så de bliver mere indbydende og anvendelige for flyvepladsens besøgende og brugere.

Restriktionszone omkring flyveplads

Omkring Lolland Falster Airport er der fastlagt en restriktionszone (høringszone) hvor der er en højdebegrænsning på 25 m for etablering af byggeri, anlæg og beplantning inden for restriktionszonen. Højdebegrænsningen er tinglyst inden for restriktionszonen.

Restriktionszonen er en del af indflyvningsplanen for Lolland Falster Airport, og består samlet set af indflyvningsflader, landingsbanen, sikkerhedszone, overgangsflader, horisontalflade og konisk flade. Det er den ydre afgrænsning af den koniske flade der, afgrænser hvor der er tinglyst højderestriktioner, og dermed grænsen for restriktionszonen.

Der kan læses mere om indflyvningsplaner på Trafikstyrelsens hjemmeside (trafikstyrelsen.dk).

Nye private flyvepladser

En privat flyveplads/landingsbane skal registreres hos Trafikstyrelsen, hvis den beflyves mere end lejlighedsvis eller er etableret med fast underlag (trafikstyrelsen.dk). Herudover skal den registreres, hvis den anvendes til erhvervsmæssig flyvning f.eks. til transport af passagerer, betalende gæster mv. Det er Trafikstyrelsen der vurderer hvornår pladsen beflyves mere end lejlighedsvis.

Trafikstyrelsen registrerer pladsen efter en konkret vurdering af, om benyttelsen af pladsen påvirker den øvrige luftfarts sikkerhed, og om beflyvningen af pladsen i øvrigt kan afvikles inden for luftfartslovens rammer.

Etableringen af en mindre, privat flyveplads kræver normalt landzonetilladelse men kan også udløse krav om lokalplan. Selvom Trafikstyrelsen vurderer, at en flyveplads beflyves mindre end lejlighedsvis, kan en flyveplads udløse krav om landzonetilladelse, til ændret anvendelse af et areal. Man vil normalt ikke kunne opnå landzonetilladelse til opførsel af bygninger til en privat flyveplads, da det oftest opfattes som spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.

Etableringen af flyvepladser kræver desuden en Miljøscreening (VVM-screening) jf. Miljøvurderingsloven, for at fastslå om der skal udarbejdes miljøkonsekvensrapport (retsinformation.dk).

Desuden skal det vurderes, om flyvepladsen er omfattet af godkendelsespligt/miljøgodkendelse i henhold til § 33 i Miljøbeskyttelsesloven (retsinformation.dk).

7. Kulturarv

Kapitlet omfatter mål, retningslinjer og redegørelse for kulturarv, herunder de værdifulde kulturmiljøer, bevaringsværdige og fredede bygninger, kirker og kirkeomgivelser, fortidsminder, kulturarvsarealer og sten- og jorddiger.

Kulturarven knytter sig til sporene efter menneskers virksomhed på landet og i byerne. Overordnet skelnes der mellem forhistorisk og historisk tids kulturarv. Forhistorisk tid dækker fortrinsvis tidsperioden fra oldtiden til vikingetidens afslutning, mens historisk tid omfatter middelalder til nutiden.

Kommuneplanen forholder sig til den faste, materielle kulturarv, der ikke umiddelbart kan flyttes, og som opleves i vores omgivelser i form af fortidsminder, bygninger, sten- og jorddiger, kulturmiljøer samt kirkerne og deres omgivelser.

Fakta - Kulturarv

Kulturarven knytter sig til sporene efter menneskers virksomhed på landet og i byerne.

Overordnet skelnes der mellem forhistorisk og historisk tids kulturarv. Forhistorisk tid dækker fortrinsvis tidsperioden fra oldtiden til vikingetidens afslutning, mens historisk tid omfatter middelalder til nutiden.

Kommuneplanen forholder sig til den faste, materielle kulturarv, der ikke umiddelbart kan flyttes, og som opleves i vores omgivelser i form af fortidsminder, bygninger, sten- og jorddiger, kulturmiljøer samt kirkerne og deres omgivelser.

Kulturarvspolitik

De lollandske byer er præget af rige kulturmiljøer og bygningskultur med mange bevaringsværdige bygninger, som bidrager med en stærk historisk identitet til en række bymiljøer. Det fremtidige arbejde med byudvikling skal sigte mod at balancere hensynet til de særlige stedsspecifikke kvaliteter i de enkelte byområder med passende lydhørhed overfor investorers ønsker og behov i konkrete byudviklingsprojekter.

Den fysiske kulturarv, herunder de arkitektoniske og kulturmiljømæssige kvaliteter, er med til at gøre vores fælles historie konkret og giver en forståelse af identitet og tilhørsforhold. Væsentlige bevaringsværdier skal derfor sikres, så også nye generationer kan opleve egnens stedbundne kvaliteter og kulturhistoriske rødder.

Kulturarvens kvaliteter og oplevelsesværdi kan styrke udviklingen af turisme, bosætning, erhverv og handel. Dette kræver et fokus på respekt og forståelse for de kulturhistoriske elementer, strukturer og helheder.

Den lokale kulturarv skal gøres attraktiv og synlig for både borgere og besøgende, og prioriteres hvor den understøtter bosætning, turisme og erhvervsudvikling. Bygninger og anlæg af kulturhistorisk og kulturmiljømæssig værdi skal fremhæves i planlægningen.

Offentlighedens adgang til de kulturmiljømæssige, arkitektoniske og øvrige kulturhistoriske værdier og oplevelsesmuligheder skal sikres og forbedres.

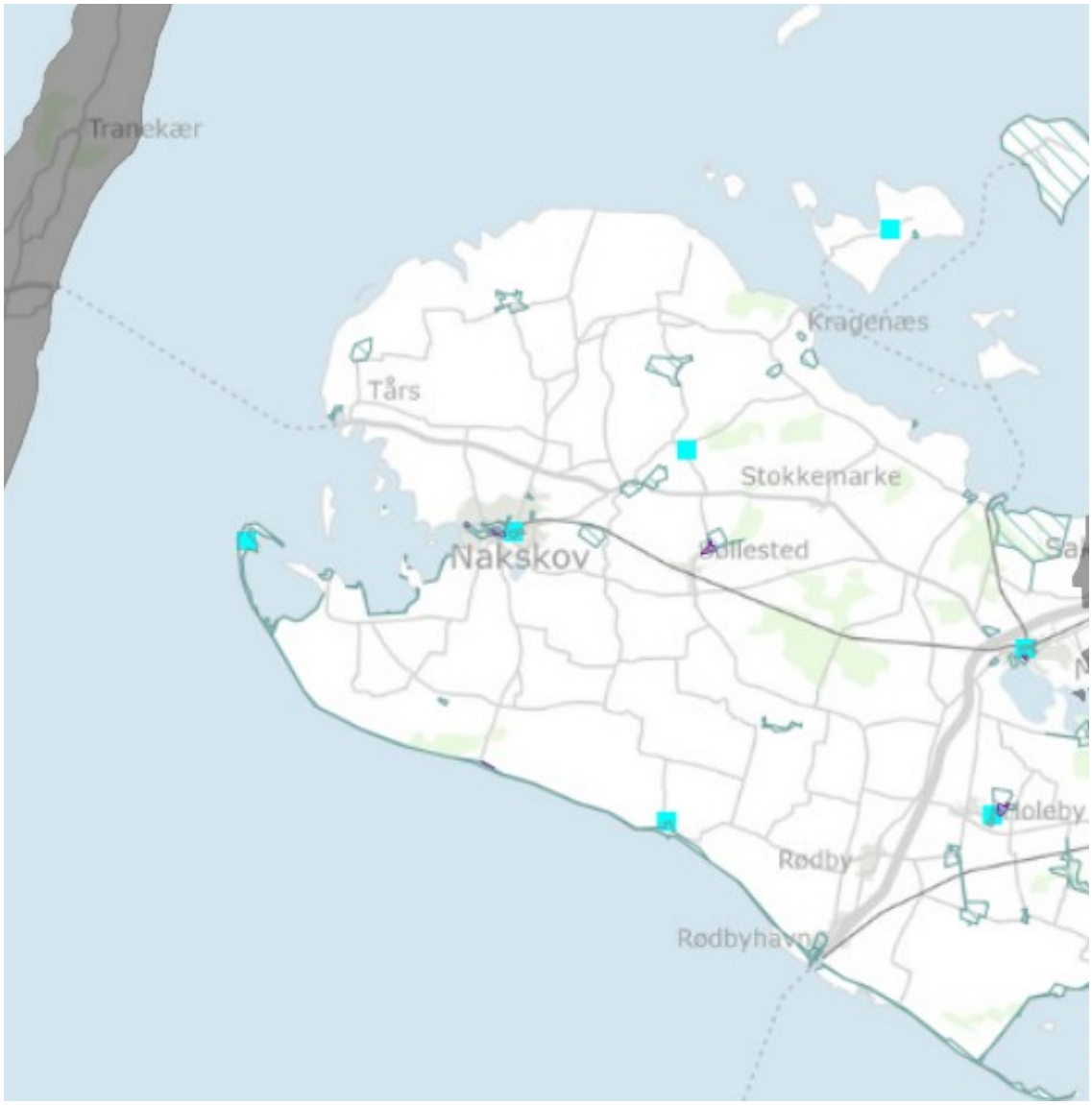
Kommunen skal i forbindelse med planlægning og forvaltning tage hensyn til kulturarven. Kulturarven omfatter værdifulde kulturmiljøer, bevaringsværdige og fredede bygninger, kirker og kirkeomgivelser, fortidsminder, kulturarvsarealer og sten- og jorddiger samt deres sammenhæng med omgivelserne.

Lolland Kommunes kulturarv repræsenterer vigtig samfundshistorie fra alle tidsperioder fra stenalderen og til nutiden. Få steder i Danmark findes der så mange gravhøje, kirker, herregårde og landsbyer, der ligger så tæt. Både i de lollandske byer og i det åbne land, er der en righoldig kulturhistorie.

Målsætninger

- Kulturarven skal bruges aktivt i kommunens erhvervs-, turisme-, formidlings- og bosætningspolitik.
- Udvikling og fornyelse i by og på land skal ske med respekt og forståelse for den fælles kulturarv.
- Formidlingen af kulturarven skal fremmes, herunder formidlingen af kulturmiljøer, bygninger og andre kulturhistoriske bevaringsværdier, der rummer sporene efter menneskers virksomhed gennem tiderne.

7.1 Kulturmiljøer



Kort 7.1.1 Værdifulde kulturmiljøer og lokalplanlagte værdifulde kulturmiljøer

Dette underkapitel omfatter mål, retningslinjer og redegørelse for værdifulde kulturmiljøer, herunder hører bl.a. herregårds-, industri- og havnemiljøer.

Fakta om kulturmiljøer

Et kulturmiljø er et geografisk afgrænset område, som ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling.

Værdifulde kulturmiljøer er udvalgte kulturmiljøer, der er udpeget på baggrund af en kortlægning, vurdering og prioritering. Værdifulde kulturmiljøer er fysiske helheder, der illustrerer et tema, en tidsepoke eller en udvikling, der har fundet sted. De skal så vidt muligt være velbevarede og rumme en fortælling, der har værdi for nutiden, hvorfor de som udgangspunkt skal sikres som en del af lokalplanlægningen i Lolland Kommune. Værdifulde kulturmiljøer kan være repræsentative og karakteristiske for kommunen, men de kan også være sjældne på regionalt plan eller ligefrem unikke på nationalt eller international plan.

I kulturmiljøerne kan der indgå få elementer af samme type eller der kan være tale om komplekse helheder bestående af flere forskellige elementer, herunder bebyggelser og anlæg, vej- og hegnsstrukturer og sammenhængende landskab/byrum.

Kulturmiljøtyper

Kulturmiljøtyperne fremgår af ***kort 7.1.1*** og ***tabel 7.1.1***.

- Herregårdsmiljøer omfatter bygninger i sammenhæng med landskabet og udgør særligt karakteristiske kulturmiljøer for kommunen.
- Bymiljøer omfatter købstadens og velfærdssamfundets kulturmiljøer.
- Landsbymiljøer, herunder landsbyejerlav, er enten kendetegnet af træk fra middelalderen, af de forandringer, der skete som følge af landboreformerne i 1800-tallet og/eller har udviklet sig til stationsbyer.
- Kyst- og landindvindingsmiljøer omfatter bl.a. fritids-, ferie-, fiskeri-, lystbåde- og færgemiljøer samt landindvinding.
- Industrimiljøer fra 1800- og 1900-tallet er særligt kendetegnende for Lolland. Et eksempel herpå er sukkerindustriens byggerier, anlæg og dyrkningsområder.
- Fortidsmindemiljøer omfatter forhistoriske miljøer, herunder bl.a. voldsteder, ruiner og samlinger af gravhøje.

Målsætninger

- De værdifulde kulturmiljøer skal sikres i den kommunale planlægning og sagsbehandling, så tidligere tiders samfund, værdier og kulturhistoriske sammenhænge sikres.

Retningslinjer

7.1.1 De værdifulde kulturmiljøer og lokalplanlagte værdifulde kulturmiljøer, fremgår af ***kort 7.1.1*** og ***tabel 7.1.1***.

7.1.2 De værdifulde kulturmiljøer må ikke forringes. Herunder må de bærende bevaringsværdier og samspillet mellem kulturhistorien, arkitekturen, naturgrundlaget og landskabet ikke sløres eller ødelægges. Kulturmiljøer, der er markeret med høj værdi, samt Holeby Diesel og fortidsmindemiljøerne, administreres mest restriktivt. ***Se tabel 7.1.1***.

7.1.3 De værdifulde kulturmiljøer skal som udgangspunkt sikres i lokalplaner.

7.1.4 I by- og landområder, uden for de værdifulde kulturmiljøer, skal potentielle værdifulde kulturmiljøer samt kulturhistoriske helheder, strukturer og elementer sikres og plejes/vedligeholdes i deres geografiske og/eller funktionelle helhed.

Redegørelse

Kulturmiljø generelt

Kulturmiljøerne rummer ofte store rekreative, æstetiske og/eller oplevelsesmæssige værdier, som er værd at formidle og gøre tilgængelige for offentligheden. Viden om og kendskab til kulturmiljøer kan desuden være med til at sikre værdierne.

De samfundsmæssige udviklingstræk findes både i by og på land, hvor de kan opleves som sammenhængende kulturmiljøer. Kulturmiljøet repræsenterer et helhedssyn på kulturarven og indgår ofte i et samspil med omgivelserne.

Eksempelvis kan et kulturmiljø omfatte en bydel, en landsby, en gruppe af gravhøje, et herregårdslandskab eller et industriområde.

At inddrage kulturmiljøet i den fremtidige udvikling og omdannelse kan være den røde tråd, der er med til at fastholde og evt. styrke by- eller landområdets egenart og de særlige kvaliteter og fortællinger, der skaber kontinuitet og giver identitet.

Kulturmiljøet kan også udgøre en ressource, der kan bidrage til at fastholde og skabe udvikling i kommunen i forhold til bosætning, turisme og erhverv.

På Lolland findes der flere funktionstømte industribyggerier, der genanvendes som attraktive domiciler for virksomheder. Der er også eksempler på aktive og velbevarede herregårds- og landbrugsejendomme, som nu er ramme for friluftsliv, nicheproduktion og oplevelsesøkonomi.

Værdifulde kulturmiljøer

Arkitektskolen Aarhus har udviklet et enkelt metodisk værktøj, som er blevet anvendt i Lolland Kommune. De 39 screenede kulturmiljøer, der er blevet kortlagt ved denne metode, fremgår af Screening af kulturmiljøer i Lolland Kommune. De 39 værdifulde kulturmiljøer er udvalgt på baggrund af en bruttoliste med 63 værdifulde kulturmiljøer, som kommunen har udarbejdet sammen med Museum Lolland-Falster.

I forbindelse med Realdanias projekt Bygningsarven i landdistrikterne er de 39 kulturmiljøers potentiale i forhold til bosætning, erhverv og turisme desuden blevet undersøgt. Se Potentialevurdering af kulturmiljøer - metodebeskrivelse.

Siden screeningen af de 39 kulturmiljøer er der sket væsentlige ændringer i de ni af dem:

Nr. 10 Maribo banegårdsmiljø, her gøres afgrænsningen større. Det er vurderet, at remisen og værkstedet også er en del af fortællingen.

Nr. 22 Abed Landsby ophæves. Det er vurderet, at bygningsmassen her har en sådan karakter, at den kulturhistoriske fortællingen ikke længere er synlig, så udpegningen som kulturmiljø derfor ikke længere kan opretholdes.

Nr. 23 Store og Lille Avnede, her gøres afgrænsningen mindre. Det er vurderet, at den kulturhistoriske fortællingen om Lille Avnede ikke er synlig, og at udpegningen som kulturmiljø for denne del derfor ikke kan opretholdes.

Nr. 28 Tårs, her gøres afgrænsningen større. Det er vurderet, at eng/overdrevområdet imod Nakskov Fjord er en del af fortællingen.

Nr. 31 Langø, her gøres afgrænsningen større. Det er vurderet, at de grønne områder midt i byen, som er gamle stejlepladser, er en del af fortællingen.

Nr. 32 Albuen, er flyttet fra gruppen af Kyst- og indvindingsmiljøer til gruppen af Fortidsmindemiljøer. Det har vist sig, at det var fortidsminderne er de bærende elementer i området.

Nr. 33 Det lollandske dige, her gøres afgrænsningen større. Det er vurderet, at flere, større pumpestationer i umiddelbare tilknytning til diget er en del af fortællingen.

Nr. 35 Kristianssæde Savværk, ophæves, da det er nedrevet. Kommunen har efterfølgende suppleret listen over værdifulde kulturmiljøer med Holeby MAN B&W Diesel A/S, der ligesom Højbygård Sukkerfabrik, Nakskov Skibsværft samt Nakskov Mill Foods A/S er nationale/regionale industriminder, der er udpeget af Slots- og Kulturstyrelsen i samarbejde med det tidl. Museumsråd for Storstrøms Amt samt Museum Lolland-Falster.

Da ovenstående gennemgang udelukkende omhandlede bebyggede miljøer, er listen i samarbejde med Museum Lolland-Falster også suppleret med ni fortidsmindemiljøer.

I alt er der udpeget 47 værdifulde kulturmiljøer, der fremgår af ***kort 7.1.1 og tabel 7.1.1***.

At styrke, udvikle og forvalte de værdifulde kulturmiljøer forudsætter en viden om kulturmiljøets bærende bevaringsværdier, men også om kulturhistoriske, arkitektoniske, landskabelige, naturmæssige og visuelle værdier samt til dets sårbarhed over for forandring.

Der er igangsat et arbejde med at redegøre for de værdifulde kulturmiljøer. Der er allerede udarbejdet en række redegørelser og der vil løbende blive udarbejdet flere. Redegørelserne kan ses i dette bilag (PDF).

Redegørelserne omfatter en

- kortlægning af bærende bevaringsværdier
- kortlægning af kulturhistoriske, arkitektoniske, natur- og landskabsmæssige hovedtræk
- vurdering af afgrænsning
- vurdering af tilstand og robusthed over for forandringer
- udmelding om politiske mål og strategiske anbefalinger.

Der er i sidste planperiode taget et nyt analyseværktøj i brug i forbindelse med udarbejdelse af en ny lokalplan for bymidten i Nakskov. Her er gennemført en DIVE analyse af det samlede kulturmiljø (PDF) og en samlet gennemgang af alle bevaringsværdige bygninger med henblik på at kunne definere hvor bymidten som samlet kulturmiljø kan rumme udvikling og forandring og hvor man skal sikre en bevaring af såvel enkeltbygninger som bystrukturer.

Kommunen har desuden udarbejdet lokalplaner for en række værdifulde kulturmiljøer:

Lokalplan 360-20 - Højbygaard Sukkerfabrik, Holeby, som udgør et industrimiljø i Holeby (PDF).

Lokalplan 360-56 - Sommerhusområdet Maglehøj Strand, som udgør et kyst- og landvindingsmiljø på sydkysten (PDF).

Lokalplan 360-67 - Søllestedgaard Sukker, som udgør et herregårdsmiljø ved Søllested (PDF).

Lokalplan 360-130 - Bymidteområde i Nakskov, som udgør et bymiljø af høj kulturhistorisk værdi (PDF).

Lokalplan 360-101 - Boligområdet Rosnæs, Nakskov, som er en del af kulturmiljøet Nakskov Skibsværft og Rosnæs (PDF).

Lokalplan 363-10 - Bagtorvsområdet i Maribo, som er en del af kulturmiljøet Maribo Klosterby (PDF).

Herregårdsmiljøer

1. Halsted Kloster og landsby - HØJ
2. Højbygård - MIDDEL
3. Knuthenborg - HØJ
4. Lungholm - HØJ
5. Frederiksdal - MIDDEL
6. Søllestedgård* - MIDDEL
7. Søholt - HØJ
8. Pederstrup - HØJ
9. Kærstrup - HØJ

Bymiljøer

10. Maribo banegårdsmiljø - MIDDEL
11. Skovnæs og Bangs Have ved Maribo - MIDDEL
12. Det polske kvarter i Maribo - HØJ
13. Maribo middelalderby - HØJ
14. Rødbyhavn erhvervshavn - HØJ
15. Torvebyen Kofoedsminde - MIDDEL
16. Nakskov middelalderby og havn - HØJ
17. Nakskov moderne by - MIDDEL
18. Boligkvarter på Svingelsvej - MIDDEL
19. Boligkvarter på Ole Kirks Allé - HØJ

Landsbymiljøer

20. Femø - MIDDEL
21. Bandholm - HØJ
23. Store og Lille Avnede - HØJ
24. Vejleby - LAV
25. Vindeby - HØJ
26. Errindlev - MIDDEL

Kyst- og landvindingsmiljøer

27. Dybvig Havn - HØJ
28. Tårs - MIDDEL
29. Blans - LAV
30. Errindlev Havn - MIDDEL
31. Langø - MIDDEL
33. Det lollandske dige* - HØJ

Industrimiljøer

34. Kidnakken i Maribo - HØJ
36. Højbygård Sukkerfabrik og haveby*/** - HØJ
37. Nakskov Sukkerfabrik*** - HØJ
38. Nakskov Skibsværft og Rosnæs - HØJ
39. Nakskov Mill Foods A/S*** - MIDDEL
40. Holeby Diesel***

Fortidsmindemiljøer

32. Albuen - MIDDEL
41. Ravnsborg
42. Slotø
43. Svanevig
44. Sølvbjerghøj
45. Krogsbølle
46. Oldtidshøjene i Maribo Naturpark

47. Højgruppe ved Glentehøj
48. Højgruppe ved Lindet
49. Grimstrup voldsted ved Lysemose

Tabel 7.1.1 Værdifulde kulturmiljøer. Værdisætning foretaget af kulturmiljø 1-39 og er vægtet: HØJ, MIDDEL og LAV. *Kulturmiljøer omfattet af bevarende lokalplan. **Nationalt industriminde. ***Regionalt industriminde.

Kulturmiljøtyper

Lolland Kommune er karakteriseret ved en række kulturmiljøtyper, som omfatter vigtige temaer, tidsepoker og udviklinger, der har fundet sted. Det er blandt disse kulturmiljøtyper, der er udpeget værdifulde kulturmiljøer - se faktaboks samt ***kort 7.1.1*** og ***tabel 7.1.1***.

Kommunens kulturmiljøtyper viser mangfoldigheden af de udpegede kulturmiljøer og viser også en ganske stor vægtning af det egnsspecifikke.

Herregårdsmiljøer

Lolland er et af de steder i Danmark med den højeste koncentration af herregårde. De ofte vidtstrakte bygnings- og landskabskomplekser præger landskabsoplevelsen i store dele af kommunen og ligger som øer i landsby- og bondegårdslandskabet. De sammenhængende skovstrækninger, der især præger Midtlolland, er et tydeligt tegn herpå.

Følgende er udpeget som værdifulde kulturmiljøer: Halsted Kloster og landsby, Højbygård, Knuthenborg, Lungholm, Frederiksdal, Søllestedgård, Søholt, Pederstrup og Kærstrup.

Det samlede herregårdslandskab er unikt, mens de enkelte herregårde skiller sig ikke markant ud på nationalt niveau.

Herregårdene er kendetegnet af:

- en ofte markant hovedbygning, begrænsede og ensartede bebyggelser, herunder husmandskolonier, og af lige vejforløb op mod de centrale dele af bygningskomplekset
- en betoning af romantiske og herskabelige elementer, som solitære træer, parkanlæg, jagtremiser og allébeplantninger.

Hovedparten af herregårdene drives endnu som primære landbrugsenheder og har bevaret større eller mindre dele af deres historiske jordtilliggender. Også uden for deres nuværende jorder kan herregårdenes tilstedeværelse ses i landskabet. Eksempelvis findes der bevarede fattigasyler.

Bestræbelserne på at bevare de store herregårde har i alt for høj grad været rettet mod at bevare herregårdens hovedbygning, parkanlæg, voldgrave og alléer, mens resten af det ofte vidtstrakte bygnings- og landskabskompleks lades ude af betragtning. Hovedbygningerne bør ikke ende som løsrevne palæer. Sammenhængen med den øvrige del af stordriftsmiljøet skal derfor sikres.

Helt op til 1950'erne var herregårdene væsentlige aktører i lokalsamfundet, store arbejdspladser, og rammen om mange menneskers liv. Herregårdene er imidlertid ikke længere store arbejdspladser. Nogle herregårde engagerer sig i nye aktiviteter.

Eksempler på disse aktiviteter er bl.a. Frederiksdal med sin kirsebær- og vinproduktion og Knuthenlunds produktion af økologiske produkter. Fælles for de nye aktiviteter er anvendelsen af herregården som et overordnet varemærke, der signalerer kvalitet, tradition og en interessant historie.

Bymiljøer

Kommunens købstæder og velfærdssamfundets byområder er af meget varierede kulturmiljøværdi.

Følgende er udpeget som værdifulde kulturmiljøer: Maribo banegårdsmiljø, Skovnæs og Bangs Have ved Maribo, Det polske kvarter i Maribo, Maribo middelalderby, Rødbyhavn erhvervshavn, Torvebyen Kofoedsminde, Nakskov middelalderby og havn, Nakskov moderne by, Boligkvarter på Svingelsvej, Boligkvarter på Ole Kirks Allé.

- Nakskov var fra middelalderen en vigtig søfarts- og forsvarsby. Byens middelalderlige bystruktur er velbevaret inden for den ældste bykerne. Desuden er bystrukturerne betinget af vold- og fæstningsanlæg fra 1500- til 1700-tallet. I Nakskov er det eksempelvis muligt at finde gader, der er anlagt efter den gamle volds form. Også de snævre gader giver et godt indtryk af den gamle by inden for voldene. Håndværk og industri blev kraftigt udviklet fra sidst i 1700-tallet.

  Havnen og muligheden for besejling blev udvidet i løbet af 1800-tallet. Dette medførte anlæggelsen af både det tidligere Nakskov Skibsværft samt dets arbejderboligkvarter, Rosnæs, i første halvdel af 1900-tallet. Byen er i det hele taget kendetegnet af de byggerier og anlæg, der blev etableret i forbindelse med industrialiseringen fra 1880'erne til 1970'erne. I slutningen af 1800-tallet blev Nakskov Sukkerfabrik og funktionær- og arbejderboliger i udkanten af byen opført og var tæt forbundet til jernbanenettet.

  Byen voksede og Nakskovs byplanstruktur fra 1950'erne blev med anlæggelsen af store indfaldsveje ind i bymidten et forbillede for mange andre byer landet over. Denne plan er nøglen til aflæsningen af udbygningen af Nakskov fra 1960'erne og frem. Bl.a. er der rundt om byens vest-, nord- og østside opstået store nye byområder med adskilte parcelhus-, etage- og erhvervsområder.

- Maribo blev grundlagt af kronen som klosterby i 1416. Dette har stor betydning for byens strukturer og udvikling. Byen blev placeret inde i landet som center for religion og uddannelse (for nonner).

  Maribo Domkirke ligger sammen med klosterruinen markant i landskabet ved Søndersø. Ved anlæggelsen af klostret blev der også anlagt et torv. Torvet ligger sammen med kirken centralt i bybilledet. Den middelalderlige byplan kan stadig aflæses tydeligt i gadebilledet, mens der i den sydlige del af Maribo centrum kan ses en række af 1800- og 1900-tallets boligkvarterer.

  Den manglende adgang til udskibning og overfart har igennem tiden betydet, at byudviklingen har været mere begrænset set i forhold til Nakskov. Først i løbet af 1800-tallet fik handelslivet, jernbanen og den øgede offentlige administration sat gang i byudviklingen. I byens udkant mod nord og vest præger industri- og erhvervskvarterer. Byen er også præget af villakvarterer fra 1900-tallet og frem.

- Rødbyhavn. I 1912 indviedes en ny fiskeri- og trafikhavn, Rødbyhavn, der på kort tid fik en kraftig opblomstring som selvstændig bymæssig bebyggelse. Men efter få år krakkede skibsværftet, og Rødbyhavn stagnerede i en periode. Rødbyhavn fik endnu en opblomstring, da fugleflugtslinjen med færgetrafikken blev indviet i 1963. Med de mange arbejdspladser voksede byen kraftigt. Da Storebæltsforbindelsen kom, forsvandt godstrafikken og mange arbejdspladser igen og byens udvikling gik i stå.

Landsbymiljøer

Kommunens mange landsbyer er generelt blevet lavt vurderet, idet de ikke er bemærkelsesværdige på landsplan, men de rummer ofte kvaliteter, der kan have stor lokal betydning.

Følgende er udpeget som værdifulde kulturmiljøer: Femø, Bandholm, Store og Lille Avnede, Vejleby, Vindeby og Errindlev.

På Lolland findes der landsbyer, hvor de middelalderlige bystrukturer kan erkendes. I middelalderen bestod landsbyerne af bondegårde, der lå samlet, mens gårdenes jorder lå rundt om bebyggelsen. Tilsammen udgjorde jord og bebyggelse et ejerlav.

I kommunen findes der ca. 160 landlige bebyggelser, som går tilbage til perioden før 1800. Her er det muligt at opleve den traditionelle firelængede bondegård, der er blevet mere sjælden. Det betyder også, at f.eks. gadekær, forte, vejforløb og skel er bevaret.

Stødby, Korterup, Gammel Holeby, Sandby, Errindlev, Bandholm, Langø, Halsted og Vesterborg er eksempler herpå. Også øerne Fejø, Femø og Askø har landsbyer med velbevarede strukturer fra før 1800-tallet.

Med landboreformerne og dermed udskiftningen omkring 1800 flyttede mange bønder deres gårde ud på deres nye samlede jord. De rev i bogstavelig forstand deres gård i landsbyfællesskabet ned og genopbyggede den på jorden udenfor byen.

Eksempler på velbevarede udskiftede landsbyer er bl.a. Vejleby, Lille Avnede og Store Avnede, hvor bebyggelses- og dyrkningsstrukturen er ret uforandret siden udskiftningen. Her er det bl.a. muligt at se udflyttede gårde, udstykkede husmandsparceller, sten- og jorddiger, beplantede ejendoms- og ejerlavsskel samt skove, veje mv. fra denne periode.

Flere landsbyer voksede sig større efter udskiftningen. Her kan bl.a. den langstrakte Dannemare fremhæves, hvor der først kom husmandsudstykninger til, siden fulgte station og stationsbebyggelse og endelig kom rækkehusbebyggelser og parcelhuskvarterer.

Enkelte landsbyer udviklede sig til egentlige stationsbyer og lokale handelscentre. Et godt eksempel herpå er Søllested.

Kyst- og landvindingsmiljøer

Kommunens inddæmningsmiljøer samt fritids-, ferie-, fiskeri-, lystbåde- og færgemiljøer er generelt af meget varierede kulturmiljømæssig værdi. Enkelte har dog en særdeles høj værdi. Det gælder bl.a. det lollandske dige og Dybvig Havn.

Følgende er udpeget som værdifulde kulturmiljøer: Dybvig Havn, Tårs, Blans, Errindlev Havn, Langø, Albuen og det lollandske dige.

Det lollandske dige er Danmarkshistoriens længste kystsikringsprojekt. Det 63 kilometer lange dige beskytter Sydlolland fra Nakskov og forbi Rødbyhavn til Keldskov efter århundredets værste stormflod i 1872.

Diget og det inddæmmede landskab tilfører Lolland Sydkyst et særegent stykke kulturlandskab. Den største sluse ved Kramnitze modtager vand fra godt en sjettedel af hele Lolland. Diget har sikret den landbrugsøkonomiske udvikling siden stormfloden.

Langs diget ligger en række sommerhus- og fritidsområder som perler på en snor. Også Brunddragene samt Maglehøj er placeret i sammenhæng med diget. Disse bebyggelser er karakteriseret ved at være kommunens tidligste fritidsområder fra 1930'erne.

Mellem de relativt små bebyggelser langs diget kiler et særegent stykke kulturlandskab sig ind og åbner sig mod de åbne og dominerende landskaber. Denne markante landskabs- og bebyggelsesstruktur tilfører sydkysten en særlig kulturmiljøkvalitet.

Før udskiftningen var det godserne, der havde adgangen og retten til kysten med dertil hørende fiskeri og jagt. Før 1800 var der få fiskerlejer, idet herregårdsdriften satte sit præg på kystlandskabet. Det er derfor først efter udskiftningen, hvor en større del af befolkningen får adgang til at udnytte kysten, at de små fiskerlejer opstår. F.eks. Onsevig, Urne, Lundehøje, Kragenæs og Kramnitze.

Havnene har ofte haft betydning for placering eller udbygning af trafikanlæg og andre tekniske anlæg. Eksempelvis er færgehavnen i Rødbyhavn det centrale knudepunkt for trafikken mellem Danmark og Tyskland. Også Nakskov Havn rummer kulturmiljøværdier med bl.a. beboelse ned til kajen på den ene side og skibsværftsgrunden på den anden side.

Industrimiljøer

Kommunens industrimiljøer er generelt blevet meget højt vurderet.

Følgende er udpeget som værdifulde kulturmiljøer: Kidnakken i Maribo, Højbygård Sukkerfabrik og haveby, Nakskov Sukkerfabrik, Nakskov Skibsværft og Rosnæs, Nakskov Mill Foods A/S og Holeby Diesel.

På Lolland findes en række industrimiljøer af særlig national eller regional betydning. De er udpeget af henholdsvis Slots- og Kulturstyrelsen, det tidligere Museumsråd for Storstrøms Amt og det tidligere Lolland-Falster Stiftsmuseum. De nationale og regionale industriminder fremgår af ***kort 7.1.1***, som industrimiljøer.

Ud over fabriksbygninger omfatter disse industrimiljøer også funktionærboliger, serviceinstitutioner, infrastruktur og dele af det omgivende landskab. Slots- og Kulturstyrelsen ønsker med udpegningen at sætte fokus på, at disse minder udgør en væsentlig del af fortællingen om den danske industrihistorie. I sikringen af industriminderne skal de omkringliggende historiske spor og bygninger med forbindelse til industrimindet også indgå.

Gennem mange årtier var Lollands erhvervslandskab kendetegnet af sukker- og skibsmotorproduktionen. Fabriksbygninger og anlæg herfra præger fortsat Lolland, især i og omkring Nakskov og Holeby. Danmarks første sukkerfabrik, Højbygaard Sukker i Holeby, repræsenterer en vigtig del af Danmarks industrihistorie i perioden 1840-1970. Af samme årsag er den udpeget til nationalt industriminde (slks.dk).

Fabrikken i Holeby var et af de første danske industrianlæg, der blev etableret som følge af en helt ny opdagelse: At sukker kan udvindes af roer. Sukkerfabrikken fremstillede råsukker helt frem til 1960, hvor den blev ombygget til papirfabrik. Fabrikken lukkede i 1993, men har stadig synlige og velbevarede bygninger og strukturer. Her er store gedigne haller og værdifulde bygningsdetaljer, hvilket er sikret i en bevarende lokalplan.

De regionale industriminder fremgår af Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside og omfatter (slks.dk):

- Christoffersens maskinfabrik i Holeby. Den voksede sig stor under navnet Holeby Diesel og sidenhen MAN B&W Diesel. De ældste dele af byggeriet stammer fra 1902 og 1905. De monumentale bygninger er opført i røde mursten og har høje, rundbuede støbejernsvinduer.
- Nakskov Skibsværft blev grundlagt af ØKs stifter H.N. Andersen i 1916. Det var gennem årtier en vigtig aktør inden for værftsindustrien i Danmark. Trods forandringer er der tydelige strukturer tilbage fra værftsvirksomheden. Bl.a. er den hvide administrationsbygning, de store haller og den bevarede kran vigtige vartegn for Nakskov.
- Nakskov Mill Foods A/S i Nakskov Havn blev opført i 1913. I 1930 blev virksomheden en del af den amerikanske koncern, The Quaker Oats Company (OTA). Det velbevarede fabriksanlæg er et af Nakskovs bys mest fremtrædende industrikomplekser.

Fortidsmindemiljøer

Lolland har været permanent bosat af mennesker siden sidste istid og rummer en rig kulturarv fra de ældste tider og frem til middelalderen. Vi kender ofte de synlige spor herfra som fredede og beskyttede fortidsminder, som flere steder udgør værdifulde helheder.

Følgende er udpeget som værdifulde kulturmiljøer: Ravnsborg, Slotø, Svanevig, Sølvbjerghøj, Krogsbølle, Oldtidshøjene i Maribo Naturpark, Højgruppe ved Glentehøj, Højgruppe ved Lindet og Grimstrup voldsted ved Lysemose.

Lolland Kommune er et af de første steder i Danmark, der blev befolket efter istiden for omkring 12.500 år siden.

Istidsjægerne fulgte byttedyrenes trækruter igennem det store tundraområde på Lolland og bopladserne fandtes fortrinsvist på højdedrag, langs søer og åer som f.eks. på Sølbjerghøj, ca. 15 km sydvest for Nakskov, eller Krogsbølle lige uden for Nakskov. Kulturlandskabet rummer endnu bevarede koncentrationer af stenalderens 5.000 år gamle storstensgrave i form af dysser og jættestuer. En af højene ved Glentehøj er eksempel på en velbevaret jættestue fra yngre stenalder.

Med agerbrugets indførsel og permanente bebyggelser holder de markante storstensgrave, i form af dysser og jættestuer, deres indtog på Lolland. Store koncentrationer af storstensgrave og gravhøje findes bl.a. i kystområdet på Nordlolland og syd for Nakskov.

Bronzealderens og den ældre jernalders bebyggelser lå højt i terrænet med vådområder, søer og enge omkring. Højene i Svanevig ved Bandholm samt i skovene mellem Søndersø, Hejrede Sø og Røgbølle Sø er eksempler herpå. På Lolland er der fra ældre romertid spektakulære gravfund ved Hoby og Juellinge.

Den tætte kontakt mellem Lolland og den anden side af Østersøen har altid været markant. For 1.000 år siden krydsede vikingeskibe frem og tilbage over Østersøen med fiskere, købmænd, missionærer og krigere om bord. Østersøen var et politisk grænseområde.

Spærringer på tværs af vige og bugter koblet med mange borge og befæstningsanlæg rundt omkring på Lolland vidner om Lollands meget store betydning som det sydlige brohoved i Østersøen for det administrative og politiske system i Danmark i den tidlige middelalder.

I kommunen er der registreret ikke mindre end 30 middelalderlige voldsteder. Men derudover har en lang række af herregårdene middelalderlige borge som forgængere, så der i alt fra kommunen kendes mere end 40 middelalderlige borge og hovedgårde. Som nogle af de mest spændende og bedst bevarede kan følgende nævnes Slotø i Nakskovs fjord, Ravnsborg ved Smålandsfarvandet og fire voldanlæg i Lysemose ved Maribo-søerne.

Forvaltning af værdifulde kulturmiljøer

Kommunen skal sikre bevaringsværdier og deres sammenhænge, eksempelvis i forbindelse med behandling af landzonesager, i sager efter husdyrgodkendelsesloven, i plejeplaner, i planlægning for byudvikling, skovrejsning, vindmøller, tekniske anlæg mv. samt i forbindelse med lokalplanlægning.

Retningslinjerne skal sikre de værdifulde kulturmiljøers bærende bevaringsværdier, men også de arkitektoniske, kulturhistoriske, landskabelige og/eller naturgivne forudsætninger samt deres indbyrdes visuelle samspil.

I forbindelse med Arkitektskolen Aarhus' screening af 39 kulturmiljøer har de foretaget en værdisætning af dem og har på den baggrund vægtet dem som hhv. høj, middel og lav værdi.

De højt og middel værdisatte kulturmiljøer, som omfatter 35 af de af Arkitektskolen Aarhus screenede kulturmiljøer, sammen med Holeby Diesel og de ni fortidsmindemiljøerne, skal administreres mest restriktivt, mens de lavt vægtede administreres mindre restriktivt. Se ***tabel 7.1.1***.

De værdifulde kulturmiljøer er sårbare over for den generelle samfundsudvikling. Omvendt er en fastfrysning af tilstanden ikke nødvendigvis det samme som en sikring. De fleste kulturmiljøer kræver, at de anvendes og er en del af nutidens samfund. Det kræver derfor en omhu og omtanke, der tager udgangspunkt i de konkrete værdier, når der er ønsker om fornyelse eller anden ændring af et værdifuldt kulturmiljø.

Eksempelvis udelukker retningslinjerne ikke nyt byggeri og anlæg, som kommunen vurderer, vil stemme overens med de kulturmiljømæssige værdier og sammenhænge.

Kommunen vil i sin planlægning og sagsbehandling være opmærksom på de værdifulde kulturmiljøer. Eksempelvis når der er ønsker om ændring af:

- ubebyggede områder, herunder skovtilplantning, vindmøllerejsning, terræn, diger, levende hegn mv.
- byggerier og anlæg
- bystrukturer, herunder byfortætning
- byafgrænsninger ud mod det åbne land
- udskiftningsstrukturen i landsbyejerlav
- stier og veje.

De værdifulde kulturmiljøer i byer og landsbyer, mindre havne og lignende skal som udgangspunkt sikres i bevarende lokalplaner. Her skal bestemmelser, redegørelse og kort forholde sig til kulturmiljøets bærende bevaringsværdier, de kulturhistoriske, arkitektoniske, landskabelige og/eller naturmæssige værdier samt deres indbyrdes visuelle samspil.

Eksempelvis skal det vurderes, om der skal være bestemmelser, der sikrer traditionelle byggeformer, lokal egnsbyggeskik, værdifulde bebyggelsesstrukturer, grønne strukturer samt opretholdelse af sammenhænge mellem bevaringsværdierne og det omgivende landskab.

Hvis de eksisterende lokalplaner ændres for de værdifulde kulturmiljøer, skal de bevarende bestemmelser indarbejdes i de nye planer.

Indtil der er foretaget en nærmere redegørelse for de værdifulde kulturmiljøer, som kan anvendes til at planlægge for og forvalte de udpegede værdier, henvises der til publikationer mv., der beskriver følgende:

- Screening af kulturmiljøer i Lolland Kommune
- Bevarende lokalplaner
- Landsbykataloget, der bl.a. omfatter en kortlægning af landsby-, havne- og herregårdsmiljøer, som kommunen i 2007 har udarbejdet i samarbejde med Museum Lolland-Falster (PDF)
- Industrisamfundets kulturarv (PDF)
- "24 kulturmiljøer", der omfatter syv kortlagte kulturmiljøer i kommunen (PDF)
- Kommuneatlas for Rødby Kommune (PDF)
- Kommuneatlas for Nakskov Kommune (PDF).

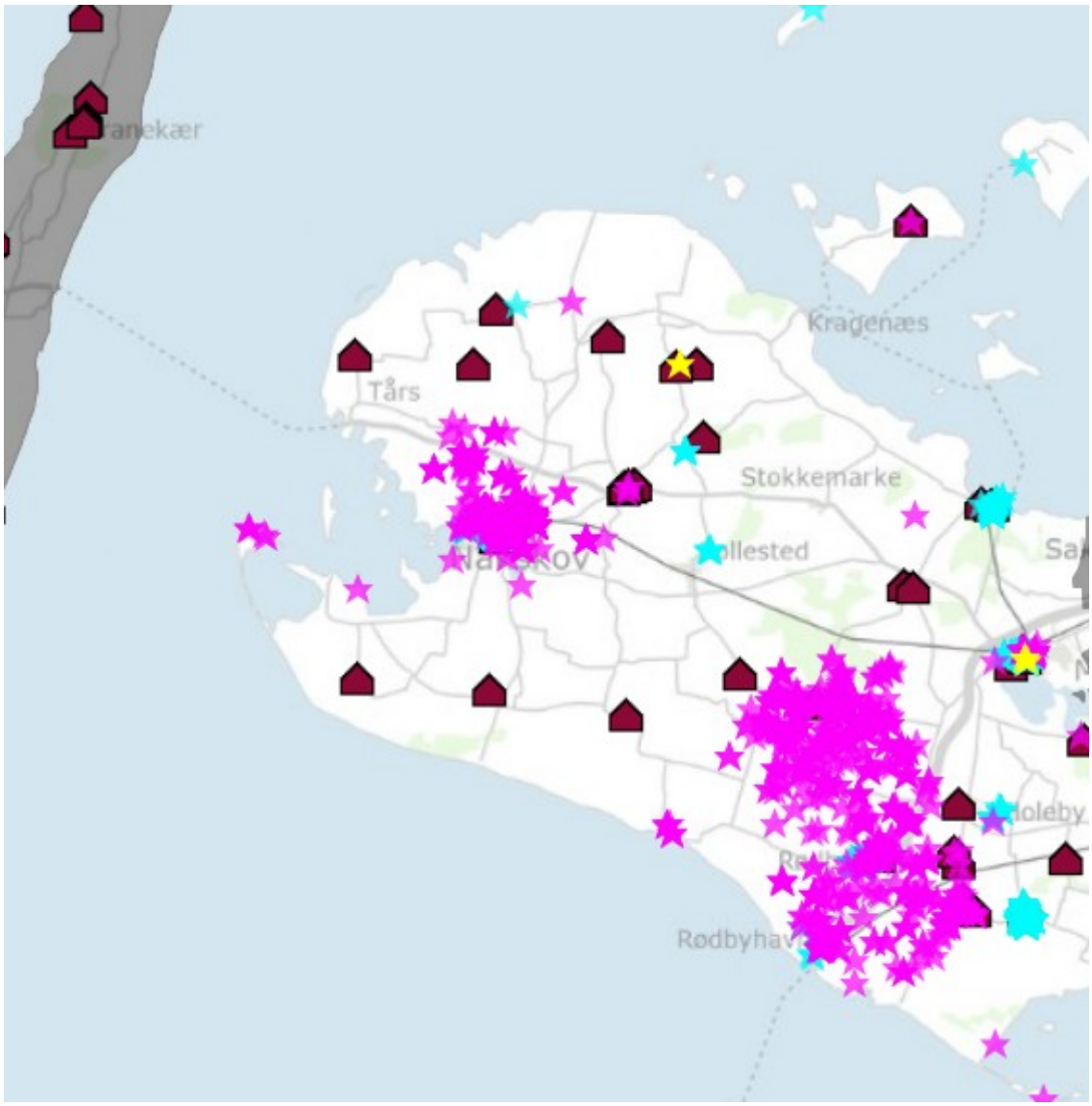
Publikationerne kan også anvendes til at forvalte den øvrige del af kommunens by- og landområder.

By- og landområder uden for de værdifulde kulturmiljøer

I de øvrige by- og landområder kan der være kulturhistoriske bevaringsværdier, som der hidtil ikke har været opmærksomhed om. Kommuneplanens retningslinjer er med til at sikre, at både potentielle værdifulde kulturmiljøer og kulturhistoriske helheder, strukturer og elementer, så vidt muligt sikres og i nødvendigt omfang plejes.

Ved byggeri, anlægsarbejder, sanering, vandindvinding, vandløbsregulering, fjernelse af gamle skelmarkeringer eller levende hegn samt andre forhold, der ændrer de kulturhistoriske værdiers tilstand, skal der foretages en konkret vurdering. Det skal vurderes om aktiviteten ændrer tilstanden, og dermed om den er i strid med hensynet til de kulturhistoriske værdier og sammenhænge.

7.2 Bevaringsværdige bygninger



Kort 7.2.1 Bevaringsværdige og fredede bygninger.

Dette underkapitel omfatter mål, retningslinjer og redegørelse for kommunens bevaringsværdige og fredede bygninger.

Fakta - Bevaringsværdige og fredede bygninger

En bevaringsværdig bygning har særlige arkitektoniske eller kulturhistoriske kvaliteter af regional eller lokal betydning.

En udpegning som bevaringsværdig bygning vedrører kun bygningens klimaskærm og sker oftest igennem kommuneplan eller lokalplan.

Kommunen har ansvaret for de bevaringsværdige bygninger, herunder for registreringen af bygningernes bevaringsværdi og for udpegningen af bevaringsværdige bygninger. Slots- og Kulturstyrelsen har også mulighed for at udpege bevaringsværdige bygninger. Dette sker kun i et minimalt omfang, og det vil stadig være kommunen, der administrerer dem.

En fredet bygning har særlige arkitektoniske eller kulturhistoriske kvaliteter af national betydning. En fredning gælder for hele bygningen, dvs. både det ydre og det indre.

Kulturministeriet har ansvaret for de fredede bygninger og træffer beslutning om fredning, mens Slots- og Kulturstyrelsen har ansvaret for registrering og administration af dem. Det vil sige, at enhver ændring og renovering af fredede bygninger kræver en godkendelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Målsætning

- Bevaringsværdige bygninger i kommunen skal udpeges og sikres for fremtidige generationer, og bygningsbevaringen skal støttes.
- Der er i gammel Rødby Kommune udpeget mange bevaringsværdige bygninger. Disse bygninger forventes gennemgået i kommende planperiode.

Retningslinjer

7.2.1 Eksisterende udpegede bevaringsværdige bygninger, er vist på ***kort 7.2.1*** og er listet i bilaget Bevaringsværdige bygninger (PDF).

7.2.2 I forbindelse med renovering og til- eller ombygning af en bevaringsværdig bygning skal der tages hensyn til bygningens oprindelige arkitektur og materialevalg.

7.2.3 Når der skal udarbejdes en lokalplan for et område, skal der foretages en vurdering af bevaringsværdien for bygninger uanset deres alder. Det vil være en konkret vurdering, hvilke bygninger der skal udpeges i lokalplanen som bevaringsværdige.

7.2.4 I Nakskovs bykerne og østlige bymidte samt på Rosnæs og i Stormarkskvarteret skal bygningsvedligeholdelse vurderes efter retningslinjerne i kommuneplantillægget Bybevaring i Nakskov fra 1992 (PDF).

7.2.5 Udføres der registreringer efter SAVE-metoden, vil bygninger med en værdi på 1-4 efterfølgende blive udpeget som bevaringsværdige. Den endelige bevaringsudpegning sker via et kommuneplantillæg, som lister de enkelte bygninger.

Redegørelse

Bygningsbevaring generelt

De velbevarede historiske bygninger og gadeforløb er med til at fastholde byens, bykvarterets eller landsbyens identitet og sjæl. Dette er til glæde for både dem, der bor i området og for gæster i området. Gæsterne vil mærke historien på det sted de kommer, og bygningerne er baggrunden for historien.

Flere undersøgelser viser, at en stærk bevidsthed om by- og bygningsbevaring er med til at få boligpriserne i et område til at stige. Bevidstheden er også med til at tiltrække virksomheder og turister til et område.

Et kulturhistorisk rigt landskab som det lollandske har gennem tiderne genereret utallige bygninger. Mange af disse har en særlig arkitektonisk og/eller kulturhistorisk værdi. De bør derfor søges bevaret for de kommende generationer. De allervigtigste af disse er fredede.

Der er 87 fredede bygninger i Lolland Kommune, svarende til ca. 1 procent af landets fredede bygninger, som vist på ***kort 7.2.1***. Uden for Storkøbenhavn og andre storbykommuner har kommunen en af de største koncentrationer af fredede bygninger.

De fredede bygninger er spredt jævnt både i kommunens byer og rundt i landskabet. Den store spredning er en indikation af, at her generelt kan ligge store bygningsværdier, som kan være emner for en udpegning som bevaringsværdige, både i kraft af en tilknytning til et kulturmiljø og som et godt eksempel på en arkitektonisk periode eller en lokal byggeskik.

Man skal ikke bevare alt. I en udpegning tager kommunen i betragtning, hvor sjælden, repræsentativ og karakteristisk bygningen er for egnen, kulturmiljøet samt for den stilart og tid, den er bygget i. Desuden bør den så vidt mulig være velbevaret, så beskueren får en erkendelse af fortiden.

En bevaringsværdig bygning kan være en enkelt bygning, der er typisk for en arkitektonisk periode, f.eks. Håndværker- og Industriforeningens funktionalistiske bygning fra 1938/40 i Nakskov. Men det kan også være bygninger i en større sammenhæng, f.eks. dobbelthusene i Torvegade i Rødbyhavn, som er bygget i 1916 i forbindelse med stålskibsværftet.

Bevaring ved kommuneplan

Fakta – SAVE-registrering

En SAVE-registrering er en metode til at registrere en bygnings og et bebygget miljøs bevaringsmæssige værdi. SAVE står for ”Survey of Architectural Values in the Environment” (undersøgelse af arkitektoniske værdier i miljøet).

Bevaringsværdige bygninger i kommunen skal udpeges og sikres for fremtidige generationer, og bygningsbevaringen skal støttes.

Selve registreringen sker ved hjælp af en vurdering af bygningens

- arkitektoniske værdi
- kulturhistoriske værdi
- miljømæssige værdi
- originalitetsmæssige værdi

Registreringen sammenfattes til en samlet vurdering på en skala fra 1-9, hvor 1-4 er dem, der ofte bliver udpeget som bevaringsværdige. SAVE-registreringen foretages i et afgrænset område, f.eks. en by, landsby eller bykvarter, eller det kan være typologisk; mejerier, tankstationer eller havne.

Bevaringsværdierne vægtes i forhold til det afgrænsede område og ikke med sammenlignelige bygninger udenfor. Dette kan medføre, at to ens bygninger i en kommune kan have forskellig SAVE-værdi. Dette skyldes, at de ikke nødvendigvis har samme vægtning i forhold til det miljø, de er opført i.

I forbindelse med kommuneplanen kan bygninger udpeges som bevaringsværdige. Udpegningen sker ofte på baggrund af en SAVE-registrering, som giver et overblik over bygningstandarden inden for et ønsket område. Men kommunen kan også udpege enkeltbygninger eller bygninger i et afgrænset område efter andre metoder.

Bevaring ved kommuneplan har kun retsvirkning i forbindelse med nedrivning. Dette giver kommunen mulighed for at reagere, hvis der sker store bygningsmæssige ændringer i et område med stor bevaringsværdi, der endnu ikke er sikret i en lokalplan.

Vurderingen af bygninger i kommunens kulturmiljøer er ikke udtømmende for kommunens 47 udpegede kulturmiljøer. Der kan være bygninger, der i en kommende planperiode vil kunne bliver udpeget, f.eks. i kulturmiljøet "Knuthenborg", hvor ingen bygninger endnu er vurderet eller kulturmiljøet "Maribo middelalderby", som er delvist gennemgået i forbindelse med tidligere lokalplanlægning.

Listen med de kommuneplanudpegede bevaringsværdige bygninger kan ses på kort 7.2.1 og i bilaget Bevaringsværdige bygninger (PDF).

De bevaringsværdige bygninger, som er udpeget i kommuneplanen, ligger derudover hovedsageligt i de tidligere Nakskov og Rødby Kommuner. I de to kommuner blev der udarbejdet kommuneatlas for at udpege bevaringsværdige bygninger.

Et kommuneatlas beskriver den historiske udvikling af bebyggelsen i kommunen. Atlasset indeholder desuden en registrering af bygninger, og som regel kun af dem, der er opført før 1940. Se Kommuneatlas for Rødby Kommune (PDF) og Kommuneatlas for Nakskov Kommune (PDF).

Da en vurdering på fuld kommuneniveau er en meget stor opgave, vil dersom udgangspunkt kun blive udarbejdet område- eller temavise registreringer, f.eks. af tidligere mejerier, herregårdsmiljøer, landsbyer, efterkrigstidsbygninger og i udpegede kulturmiljøer.

Udføres registreringerne efter SAVE-metoden, vil bygninger med en værdi på 1-4 efterfølgende blive udpeget som bevaringsværdige. Den endelige bevaringsudpegning vil uanset registreringsmetode ske via et kommuneplantillæg, som lister de enkelte bygninger.

Der vil i forbindelse med udpegningen ske en orientering af berørte ejere i høringsperioden. Efterfølgende skal de berørte ejere orienteres om resultatet af registreringen, herunder en evt. bevaringsudpegning.

Ophævelse af bevaringsudpegning

Da ændringer på bygninger der er bevaringsudpeget via kommuneplan ikke kræver særskilt tilladelser på baggrund af udpegningen, sker det at en bygning der er bevaringsudpeget i en tidligere kommuneplan mister sin bevaringsværdi.

Bevaring ved lokalplan

For en række af kommunens større byer og historiske, velbevarede landsbyer er der bevarende lokalplaner. F.eks. for dele af købstæderne Nakskov, Maribo og Rødby, for landsbyerne Bandholm og Errindlev samt dele af Rødbyhavn. Bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige via lokalplaner, kan ses på ***kort 7.2.1*** og i bilaget Bevaringsværdige bygninger.

Bevaring ved lokalplan er en mere fokuseret bevaring. En bevarende lokalplan opsætter ofte præcise bestemmelser for en bygnings udformning og fremtoning ved både renovering og nybyggeri. Bl.a. kan der fastsættes krav om hvilke farver, tagmaterialer, vinduestyper m.m. bygninger i et kvarter skal have. En bevarende lokalplan kan f.eks. udarbejdes for et kulturmiljø. Det kan være en hel landsby, et bykvarter eller en fabrik, som har et historisk, kulturelt eller arkitektonisk særpræg.

Udpeges en bygning som bevaringsværdig i en lokalplan, vil ejerne af de berørte bygninger få direkte besked i forbindelse med lokalplanens offentlige høring. Bevarende lokalplaner udarbejdes som regel i tæt kontakt med ejere af berørte ejendomme for at fremme et godt samarbejde om bevaring. Desuden for at skabe klarhed over den betydning og værdi bygningerne har for et områdes særpræg og identitet.

Bevaring ved statslig udpegning

Slots- og Kulturstyrelsen kan også udpege bygninger som bevaringsværdige. Dette fremgår af bygningsfredningslovens § 19 (retsinformation.dk). Retsvirkningerne af Slots- og Kulturstyrelsens udpegning af bevaringsværdige bygninger er de samme som ved en udpegning i kommuneplanen. I særlige tilfælde kan Slots- og Kulturstyrelsen dog beslutte, at udpegningen skal have retsvirkning som en lokalplan. Dette betyder, at nedrivning, ombygning og andre ændringer af bygningen ikke må ske uden Lolland Kommunes tilladelse.

En statslig udpegning bliver tinglyst på ejendommen. Kommunen bliver i samme ombæring orienteret, da den administrerer disse bygninger på lige fod med de bygninger, som kommunen selv har udpeget.

En statslig udpegning sker kun i et minimalt omfang. I kommunen er der kun 4 bygninger, der er berørt af denne form for bevaringsudpegning, som vist på ***kort 7.2.1***, og i bilaget Bevaringsværdige bygninger (PDF). Udpegningerne i kommunen er sket på baggrund af fredningsansøgning eller affredning. Den konkrete bygning er her ikke fundet fredningsværdig, det vil sige bevaringsværdig på et nationalt niveau, men dog bevaringsværdig på et lokalt eller regionalt niveau. Herefter er bygningen blevet udpeget bevaringsværdig.

Bybevaring i Nakskov

Bygningerne i Nakskov spænder fra 1500-tallet til nutiden. De er alle med til at fortælle om byens historie og stadige udvikling. Nakskov har kvarterer, der indeholder en lokal umistelig bygningsarv, som ikke er bevaringsmæssigt sikret.

Bybevaring i Nakskov er et kommuneplantillæg fra 1992 for fire områder af Nakskov By: bykernen, den østlige bymidte, Rosnæs og Stormarkskvarteret. Tillægget understøtter områdernes forskellighed og opstiller mål, visioner og specifikke retningslinjer for bygningsbevaring i de fire områder.

Eksempelvis vil et byggeri, der naturligt vil kunne indpasses i bykernens bygningsmasse, måske ikke kunne indpasses på Rosnæs. Kommuneplantillægget er indarbejdet de steder, hvor der er lokalplaner.

Kommuneplantillægget er indarbejdet i de berørte kommuneplanrammer, der endnu ikke er fuldt ud lokalplanlagte. Dermed sikres områdernes bygningsarv og forskellighed for fremtiden i de fire områder.

Kommuneplantillægget vil danne grundlag for og være et inspirationskatalog for bestemmelser i fremtidige bevarende lokalplaner for de øvrige købstæder, stationsbyer og landsbyer.

Istandsættelse

Fakta - Inspiration til renovering af bevaringsværdige eller fredede bygninger

Historien har budt på mange stilarter inden for bygningsmode. På Bygningskultur Danmarks hjemmeside findes der en stilguide, som gennemgår de mange forskellige stilarter i Danmark. Guiden dækker knap 1000 års bygningsmode fra romansk middelalder til 1980'ernes typehuse og 1990'ernes etagebyggerier.

Stilguiden gennemgår bygningsdele, mur, tag, vinduer, døre, detaljer osv. for den enkelte stilart. Den kan bruges som inspiration i forbindelse med vedligeholdelse og renovering af f.eks. historiske villaer og byhuse. Sigtet er at fastholde eller forbedre bygningens bevarings- eller fredningsværdi.

Flere undersøgelser viser, at en velrenoveret bygning ofte har en afsmittende effekt på de andre bygninger i det omkringliggende kvarter eller landsby.

Værdien af den velrenoverede bygning stiger, og den trækker de omkringliggende bygninger med sig. Jo flere velrenoverede bygninger der er i et område, jo mere attraktivt er det og jo højere pris er der generelt på bygningerne i området. En af mange grundige undersøgelser er fortaget af RealDania og kan i korte træk ses i deres publikation Vores fælles skattekammer - bygningsarven er penge værd (PDF).

En bevaringsværdig bygning bør vedligeholdes og istandsættes med respekt for bygningens oprindelige arkitektoniske stil og håndværkertradition. Det kan f.eks. ske i forbindelse med valg af materialer ved facade- og tagrenovering, valg af nye vinduer eller ved udvidelser af bygningen.

Desuden bør der ved vedligeholdelse og istandsættelse tages hensyn til den kulturhistoriske helhed bygningen indgår i, f.eks. i forbindelse med pleje af arealet omkring bygningen, og i forbindelse med placeringen af småhuse og udvidelser. I byområder er der ofte er tale om samlede bevaringsværdige miljøer.

Renoveringen af en bevaringsværdig bygning bør også tage hensyn til miljøet og energiforbruget. Energirenoveringen af ældre bygninger skal ske nænsomt, da bl.a. tætningen af en ældre bygning kan medføre forhøjet fugt i konstruktionerne og dermed skade bygningen.

Bygningskultur Danmark har udgivet Energiguide for fredede og bevaringsværdige huse. Guiden indeholder eksempler på energibesparende løsninger, der ikke går på kompromis med husets historiske og kulturelle kvaliteter.

Bevaringsværdige bygninger, der er omfattet af en bevarende byplanvedtægt, bevarende lokalplan, tinglyst bevaringsdeklaration eller bygninger udpeget bevaringsværdige i kommuneplanen, og bygninger udpeget bevaringsværdige af kulturministeren, er undtaget bygningsreglementets bestemmelserne for energikrav ved ombygning af eksisterende bygningsdele (§ 274-279) og renoveringsklasser for eksisterende bygninger (§ 280-282), hvis det vil være i strid med den pågældende planlægning eller udpegning at efterleve kravene. Dette fremgår af Bygningsreglementets § 278.

Hvis en ejer ønsker at ændre en bevaringsværdig bygning, der er registreret i kommuneplanen, så gælder de almindelige regler fra bygningsreglementet. Der henstilles dog til, at renoveringen sker med respekt for den oprindelige stilart.

Hvis en ejer ønsker at ændre en bevaringsværdig bygning, der er udpeget i en lokalplan, så må dette ikke ske ikke uden Lolland Kommunes tilladelse. Det kræver tilladelse at ombygge, ændre facadeudformning, vindues- og altanudskiftning, skiltning, tilbygninger m.m. En bevarende lokalplan opstiller ofte konkrete bestemmelser omkring bygningens ydre fremtræden.

Hvis en ejer ønsker at ændre en bevaringsværdig bygning, der er udpeget af staten, er der ikke enslydende regler i forbindelse med istandsættelsen. Staten udpeger enten ved retsvirkninger efter kommuneplanen eller med lokalplanlignende retsvirkninger. Disse er tinglyst på ejendommen.

Byfornyelsesloven giver mulighed for, at kommunen kan oprette et lokalt bygningsforbedringsudvalg. Se mere om bygningsforbedringsudvalg i 1.2 Byforskønnelse, by- og områdefornyelse.

Nedrivning

En bevaringsudpegning er som udgangspunkt et forbud imod nedrivning. Det kan dog ikke undgås, at der til tider bliver søgt nedrivning af en bevaringsværdig bygning. Bygninger har en levetid, og de kan miste deres bevaringsværdig, f.eks. ved kraftigt forfald eller stilmæssig ukyndig ombygning. Der kan være situationer, hvor nedrivning er den eneste løsning.

I forbindelse med ansøgning om nedrivning, vil kommunen fremover vurdere bygningen, før der tages stilling til en nedrivning. Vurderingen vil tage udgangspunkt i bygningens kulturmiljømæssige, arkitektoniske og kulturmæssige værdi, dens tilstand og beliggenheden i forhold til alfavej samt økonomiske og turistmæssige potentiale. Samtidig vil der blive stillet krav til, at ejer fremsender argumentation for ønsket om nedrivningen af bygningen.

Der er forskellige lovbundne procedurer, der skal følges i forbindelse med ansøgningen om nedrivning af en bevaringsværdig bygning, alt efter om den er udpeget via kommuneplan, lokalplan eller af staten.

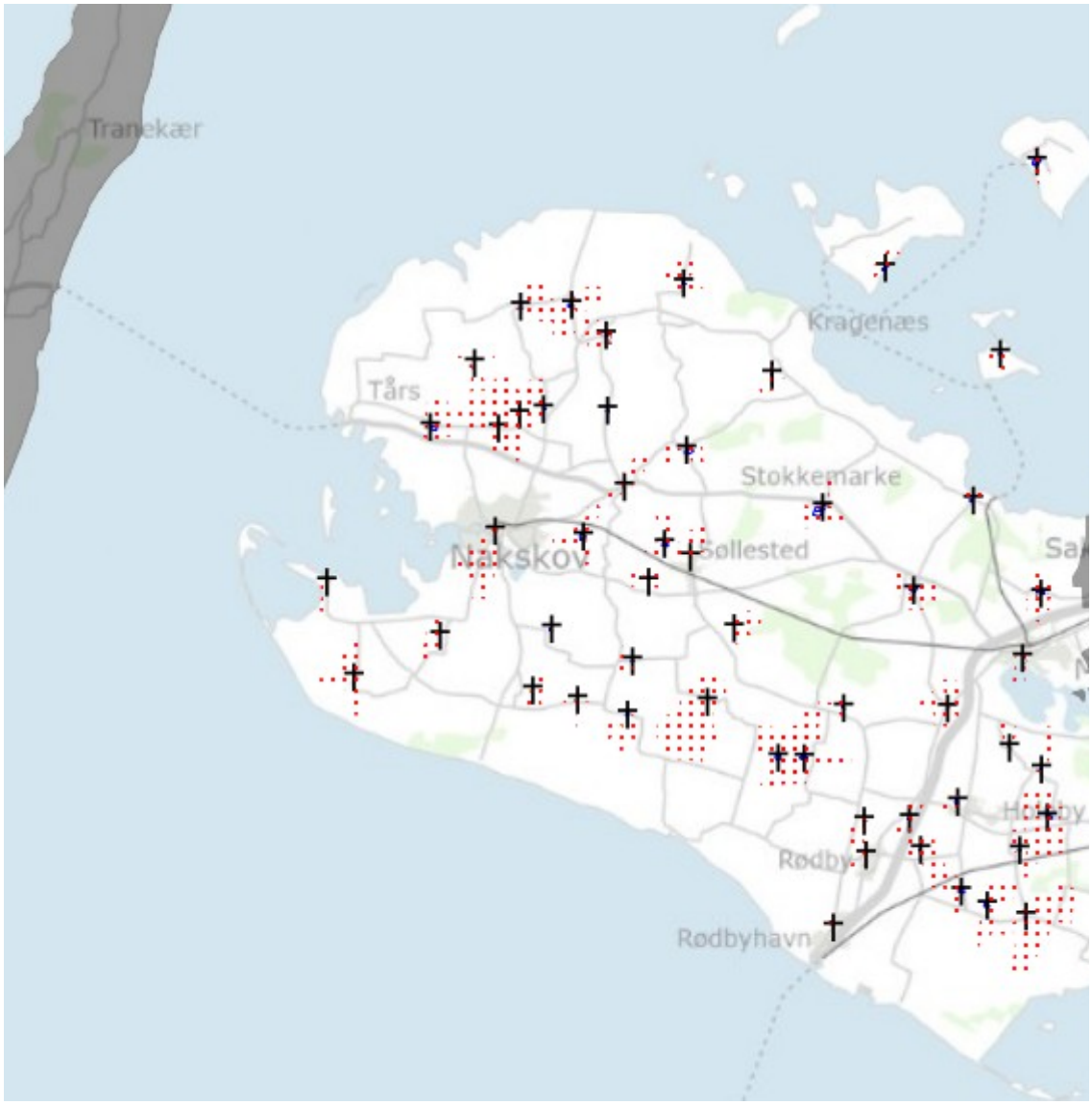
Ønskes en bevaringsværdig bygning, der er registreret i kommuneplanen eller udpeget af staten, revet ned, er det Lolland Kommune, der har den endelige afgørelse. Dette fremgår af lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, § 18 stk. 1 og 2 (retsinformation.dk). Før Lolland Kommune træffer sin afgørelse, skal anmeldelsen af nedrivningen i offentlig høring i 4-6 uger. Herefter beslutter Lolland Kommune, om de vil meddele ejeren et forbud mod nedrivning efter planlovens § 14 (retsinformation.dk). Herefter skal Lolland Kommunes afgørelse offentliggøres.

Er bygningen bevaret i en lokalplan, skal ansøgningen om nedrivning ligeledes godkendes af Lolland Kommune. En nedrivningssag behandles som en dispensationssag efter planlovens § 19 (retsinformation.dk) og kan kræve en 14 dages forudgående nabohøring efter planlovens § 20 stk. 1.

Meddeles der ikke dispensation til nedrivning, kan ejeren forlange den bevaringsværdige bygning overtaget af kommunen. Dette finder dog kun sted, hvis ejer kan bevise et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for en tilsvarende ejendom med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af en bevaringsudpegning. Manglende økonomi til bygningsvedligeholdelsen og dermed dårlig stand er ikke et argument, som i sig selv kan medføre kommunal overtagelse.

Bygherre har pligt til at underrette Museum Lolland-Falster om nedrivningen, så museet kan registrere bygningen før nedrivningen. Kommunen kan stille vilkår om dette i forbindelse med en nedrivnings- eller byggetilladelse. En nedrivning kan ligeledes true jordfaste fortidsminder. Se mere omkring dette i faktaboksen i 7.4 Fortidsminder samt sten- og jorddiger.

7.3 Kirker



Kort 7.3.1 Kirker og kirkeomgivelser.

Dette underkapitel omfatter mål, retningslinjer og redegørelse for kirker og kirkeomgivelser.

Fakta - Kirkeomgivelser

Kortlægningen af kirkeomgivelser består af en vurdering af de visuelle værdier i tilknytning til kirkerne og er inddelt i tre kategorier, nærvirkning og fjernvirkning samt Exner-fredninger. Se ***kort 7.3.1***.

Fjernvirkningen betegner den del af det omgivende landskab, hvorfra kirken opleves som et markant element, og hvorfra kirken har betydning for det samlede landskabsbillede. Området afgrænses af den skillelinje, hvorfra kirken ikke længere er synlig eller af væsentlig betydning for landskabsbilledet. Eksempelvis højdedrag, skovbryn, kraftige hegn eller bebyggelse.

Nærvirkningen betegner den del af kirkernes næromgivelser i en landsby, hvor kirken opleves som et dominerende element. Området afgrænses af friarealer, grønninger, vejarealer mv. og af den nærmeste bebyggelse, der har facade mod kirken, eller som på anden måde udgør randbebyggelse omkring kirken.

Exner-fredninger betegner registreringen af kirkeomgivelser og beskyttelsen af disse. De blev til i årene 1949-1951 på initiativ af provst Exner. De tinglyste fredninger omfatter de umiddelbare omgivelser omkring hovedparten af middelalderkirkerne. De fredede områder omkring kirker fremgår af ***kort 7.3.1*** samt af ***kort 8.2.1*** i 8. Landskab.

Målsætning

- Udviklingen omkring kirkerne skal ske på en måde, der tager hensyn til beskyttelse af kirkerne som visuelle elementer i landskabet og samspillet mellem kirkerne og deres omgivelser.

Retningslinjer

7.3.1 Kirker og kirkeomgivelser omfattet af både nær- og fjernvirkning, er udpeget og angivet på ***kort 7.3.1***.

7.3.2 Kirkerne skal bevares som tydelige kendingsmærker i landskabet og/eller bymiljøet. Kirkerne skal så vidt muligt sikres mod ændringer, der slører eller forringer deres visuelle samspil med landskabet og de nære omgivelser.

7.3.3 Der må som udgangspunkt ikke opstilles vindmøller, master, højspændingsanlæg og lign. tekniske anlæg inden for kirkeomgivelserne.

Redegørelse

Kirkeomgivelser generelt

Kirkerne er ofte middelalderlige bygninger, der udgør en væsentlig og karakteristisk del af kulturhistorien. Kirkerne har betydning som kulturhistoriske monumenter og markante kendingsmærker i både byer, landsbyer og i landskabet.

Kirkernes betydning i landskabsbilledet samt deres udstrækning er blevet registreret og vurderet for at undgå fysiske ændringer, der visuelt kan sløre eller forringe oplevelsen af disse anlæg. Lolland Kommune fastholder udpegningen af kirkernes nær- og fjernvirkning, som blev foretaget af Storstrøms Amt i 2003. Kommunen vurderer, at der ikke er sket væsentlige ændringer af udpegningsgrundlaget.

I forbindelse med planlægning og sagsbehandling for en evt. udnyttelse inden for kirkeomgivelsernes udstrækning, der fremgår af ***kort 7.3.1***, skal der redegøres for og foretages en vurdering af kirkernes betydning i landskabsbilledet. Derved kan der tages størst mulig hensyn til indsyn til og udsyn fra kirkerne, så de fortsat fremstår som markante kulturhistoriske kendingsmærker. Hensigten med retningslinjerne er også at sikre, at åbne og ubebyggede omgivelser så vidt muligt bevares.

Fjernvirkning

Kirkernes fjernomgivelser bør bevares som åbent landbrugsland eller som grønne kiler, der forbinder kirkerne med det åbne land. Skovrejsning, placering af tekniske anlæg, byvækst, udstykning og ny bebyggelse og lign. kan som udgangspunkt ikke foregå inden for kirkens fjernomgivelser. Også plantning omkring kirken kan være med til at sløre kirkens fremtoning i det åbne land.

Retningslinjerne betyder, at ændringer i anvendelsen af arealer omkring kirker enten ikke kan finde sted eller kan tillades med evt. vilkår, der afbøder påvirkningen. F.eks. kan der ved tilladelse til placering af nye bygninger stilles krav om farver, udformning og placering.

Nærvirkning

Inden for de nærområgivelser, der fremgår af ***kort 7.3.1***, skal der tages hensyn til helhedsvirkningen ved valg af placering, udformning og farvevalg m.m. Dette gælder ved ønsker om at opføre bygninger, foretage væsentlige om- eller tilbygninger af eksisterende bygninger, ændre byafgrænsning eller ændring/etablering af grønne arealer og lign.

Ved placering af eksempelvis en butik eller andre servicefunktioner skal det sikres, at byggeriet ikke fremstår dominerende.

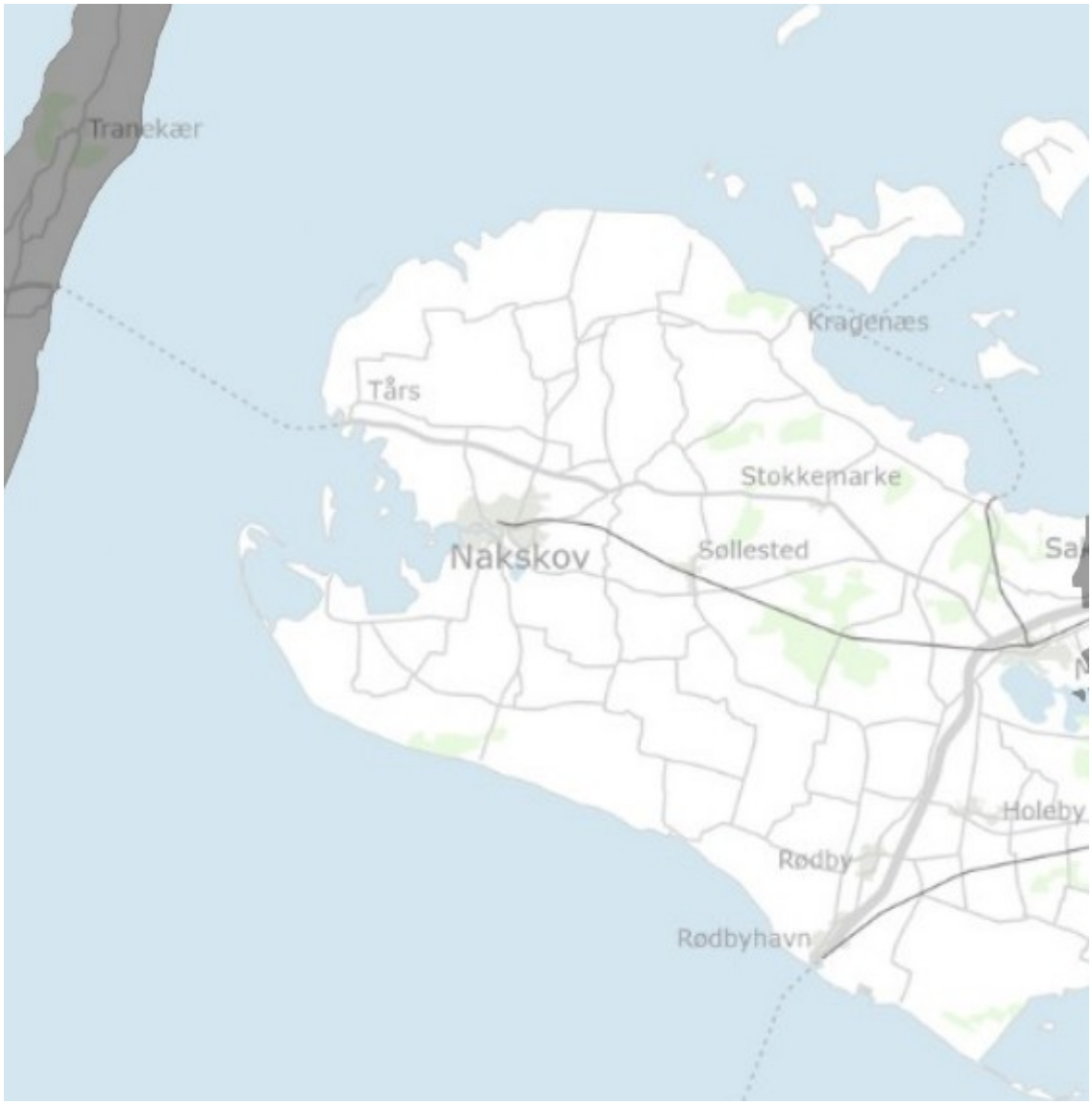
Ny beplantning og hegning på kirkernes naboarealer kan have indflydelse på oplevelsen af kirken og bør derfor afpasses områdets karakter. Beplantning bør placeres, så den ikke slører udsigten til kirken og derved forringer oplevelsen. Beplantningen, herunder grønninger, gadekær mv., kan være med til at understøtte oplevelsen af kirkeområdet som en kulturhistorisk og landskabelig helhed. Evt. skæmmende oplag og lign. ved kirken vil f.eks. kunne sløres ved et levende hegn af naturligt hjemmehørende træer og buske.

Kirkestier

I forbindelse med planlægning og forvaltning af kirkeomgivelserne bør der rettes opmærksomhed på kirkestier.

Kirkestier er trampestier, der fra tidligere tider har ført fra mindre nabolandsbyer, skoler mv. gennem landskabet til kirken. Disse stier har ofte også betydning for friluftslivet og lokale borgeres mulighed for at færdes i lokalområdet. Herunder har de betydning for at opleve kirkerne som kendingsmærker i landskabet. Stier i landskabet er nærmere beskrevet i 5.8 Friluftsliv og 6.3 Cykelstier.

7.4 Fortidsminder samt sten- og jorddiger



Kort 7.4.1 Fredede fortidsminder, kulturarvsarealer og beskyttede sten- og jorddiger.

Dette underkapitel omfatter mål, retningslinjer og redegørelse for fortidsminder, kulturarvsarealer samt sten- og jorddiger.

Fakta - Fortidsminder, kulturarvsarealer samt sten- og jorddiger

Museumslovens bestemmelser handler bl.a. om fortidsminder, kulturarvsarealer samt sten- og jorddiger.

Fortidsminder er de ældste kulturspor i landskabet. Fortidsminder er forhistoriske, middelalderlige eller af nyere tid og omfatter bl.a. gravhøje, jættestuer, voldsteder, broer m.m.

Fredede fortidsminder fremgår af ***kort 7.4.1*** og omfatter udvalgte typer af fortidsminder. Alle indgreb i fredede fortidsminder er ulovlige. Det betyder, at der ikke må etableres hegn, placeres campingvogne og lign.

På fredede fortidsminder og inden for en afstand af 2 meter fra dem, må der ikke foretages jordbehandling, gødes eller plantes. De fredede fortidsminder samt 2 meter-zonen forvaltes af Slots- og Kulturstyrelsen.

De fleste fredede fortidsminder er omfattet af en 100 meter beskyttelseslinje. Dette betyder, at der ikke uden kommunens tilladelse må ske ændringer i tilstanden af dette areal. Dette fremgår af naturbeskyttelsesloven (retsinformation.dk).

Ikke fredede fortidsminder omfatter spor eller genstande under jordoverfladen, der stammer fra tidligere tiders menneskelig aktivitet. Museum Lolland-Falster skal inddrages, hvis der opdages skjulte fortidsminder ved f.eks. bygge- og anlægsarbejder eller pløjning.

Kulturarvsarealer fremgår af ***kort 7.4.1***. Kulturarvsarealer er arealer, hvor der er vished eller formodning om, at der kan være værdifulde, men ofte skjulte fortidsminder af national eller lokal betydning. Kulturarvsarealerne omfatter bl.a. spor af huse, begravelsespladser, handelspladser, veje og redskaber.

Arealerne er ikke fredede. De er udpeget med det formål at give bygherrer og planmyndigheder mulighed for at foretage anlæg uden for områder med særlig stor koncentration af væsentlige fortidsminder. Ved planarbejde skal Museum Lolland-Falster eller Slots- og Kulturstyrelsen servicere kommunen, bygherrer m.fl. med information om kulturarvsarealerne.

Sten- og jorddiger fremgår af ***kort 7.4.1***. De kan være beskyttede, så der ikke må foretages ændringer i deres tilstand. Beskyttelsen skal sikre dem som landskabselementer, der afspejler tidligere tiders arealudnyttelse og administrations- og ejerforhold. Desuden skal beskyttelsen sikre dem som levesteder og spredningsveje for dyr og planter.

Slots- og Kulturstyrelsen har det overordnede ansvar, men kommunen er myndighed for dispensationssager mv.

Pleje af fredede fortidsminder og beskyttede sten- og jorddiger:
Kommunen skal pleje fredede fortidsminder og beskyttede sten- og jorddiger på kommunal ejendom. Herudover. plejer kommunen enkelte væsentlige private fortidsminder, som f.eks. højgruppen i Svanevig.

Der kan hentes yderligere oplysninger om kulturarven på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside (slks.dk).

Målsætning

- Kommunen vil i sin planlægning og forvaltning sikre de fredede fortidsminder samt beskyttede sten- og jorddiger - både monumenterne og de mere ydmyge spor. Kommunen vil desuden tage hensyn til kulturarvsarealer og den øvrige arkæologiske kulturarv.

Retningslinjer

7.4.1 Fredede fortidsminder, kulturarvsarealer samt beskyttede sten- og jorddiger fremgår af ***kort 7.4.1***.

7.4.2 Ved udarbejdelse af lokalplaner eller konkrete anlægsarbejder skal Museum Lolland-Falster høres, da arealerne kan indeholde kulturhistoriske bevaringsværdier.

Redegørelse

Fortidsminder samt sten- og jorddiger generelt

I byerne og på landet skal kulturhistoriske monumenter, som fremstår tydelige i landskabet, sikres og plejes. Også den mere ydmyge kulturarv skal sikres og plejes i deres geografiske og/eller funktionelle helhed.

Fredede fortidsminder

Lolland Kommune rummer talrige dysser, jættestuer og gravhøje, som er synlige kulturspor fra oldtiden, bl.a. Kong Svends Høj øst for Horslunde. Hertil kommer et mindre antal bautastene, runesten og forsvarsanlæg fra jernalderen til nutid. De fredede fortidsminder er vist på ***kort 7.4.1***.

Mange af de middelalderlige forsvarsanlæg, borgene og voldstederne er yderst velbevarede på Lolland. Blandt disse er de mere kendte Slotø og Ravnsborg samt herregårdsanlæg som Havløkkegård og Vintersborg. De knapt så kendte voldanlæg er ligesom en lang række synlige fortidsminder fredet efter bestemmelserne i museumsloven. Det drejer sig bl.a. om voldanlæggene ved Lysemose, Eriksvolde og Bunteshave samt de næsten ukendte, som f.eks. Keldstrup borgvold og Asserstrup.

Kommunen ejer flere fortidsminder, bl.a. Ravnsborg Voldsted på Nordlolland. Hovedparten af de fredede fortidsminder ligger på private arealer.

For at sikre, at fredede fortidsminder forbliver synlige i terrænet, er det ikke tilladt at ændre deres tilstand. Beskyttelseslinjen på 100 meter omkring visse fortidsminder sikrer disse landskabselementer mod bebyggelse, tilplantning, terrænændringer mv. Kommunen kan træffe afgørelse om dispensation fra beskyttelseslinjen, men dette sker kun undtagelsesvist.

Store træer, men også buskvegetation, kan nedbryde fortidsminderne, f.eks. ved stormfald. Derfor kræver næsten alle fredede fortidsminder pleje. Kommunen skal pleje fortidsminder på egne arealer, men kan også vælge at udføre pleje på privatejede fortidsminder. Pleje på et privatejet fortidsminde foretages i samarbejde med ejere og under hensyntagen til offentlighedens adgang og brug af fortidsmindet. Endelig kan ejer og bruger vælge selv at stå for plejen efter aftale med kommunen om, hvordan det skal foregå.

Kommunen skal sikre, at det lokale, arkæologisk ansvarlige museum inddrages i høringsfasen i forbindelse med lokalplaner og lign. Derved kan museet foretage en arkivalsk kontrol, så der kan tages hensyn til forekomsten af fortidsminder i den videre planlægning. I forbindelse med udstedelse af byggetilladelse skal kommunen også underrette museet om tilladelsen samt underrette bygherren om museumslovens bestemmelser. Dette fremgår af museumslovens kapitel 8 (retinformation.dk).

Fakta - Jordarbejder

Forud for igangsættelse af jordarbejder, f.eks. i forbindelse med opførelse af nyt byggeri, skal det lokale kulturhistoriske museum inddrages efter reglerne i museumslovens kapitel 8 (retsinformation.dk). Derved kan området undersøges for eventuelle for eventuelle fortidsminder i jorden.

Det anbefales, at Museum Lolland-Falster kontaktes med henblik på at foretage en arkæologisk forundersøgelse.

Ved mindre forundersøgelser, hvor det samlede planareal er under 5.000 m², afholder museet udgifterne til den arkivalske kontrol og forundersøgelse. Ved større forundersøgelser samt ved forundersøgelser i middelalderlige bykerner, afholdes udgifterne af bygherren. En arkæologisk forundersøgelse er frivillig; igangsættelse af en sådan undersøgelse forudsætter derfor den anlægsansvarliges accept.

Kulturarvsarealer

Ud over den synlige kulturarv findes der utallige lokaliteter med kulturarvsspor, som ikke er umiddelbart synlige i terrænet. Disse kan være udpeget som kulturarvsarealer. Kulturarvsarealerne er vist på ***kort 7.4.1***.

Kulturarvsarealer er sårbare over for bygge- og anlægsvirksomhed, råstofindvinding, landbrug, skovrejsning og naturgenopretning. Arealerne kan desuden være truet af kemiske og fysiske miljøændringer, som medfører en forringelse af bevaringsforholdene.

Staten har registreret en række kulturarvsarealer i kommunen. Eksempelvis er de middelalderlige bykerner i Nakskov og Maribo kulturarvsarealer. Arealerne er ikke fredede. Kommunen vil i sin planlægning og administration tilstræbe, at de friholdes for anlægsarbejder og andre indgreb, som kan have en negativ påvirkning af de arkæologiske interesser, der sandsynligvis findes her.

Sten- og jorddiger

De beskyttede sten- og jorddiger er vist på ***kort 7.4.1***.

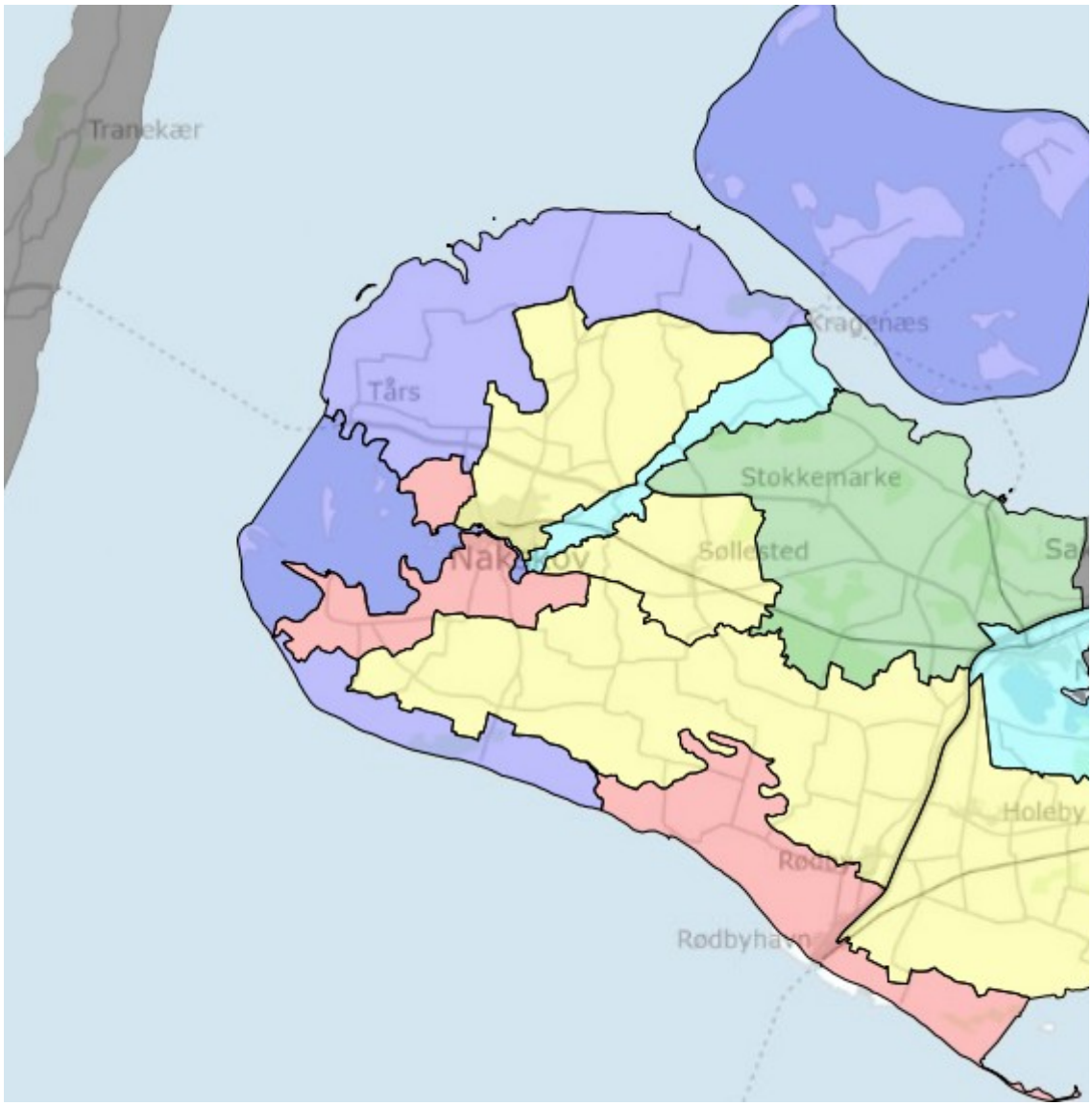
Sten- og jorddiger er ældre tiders hegn, som er opført af materialer som sten, jord og græstørv mv. Tidligere var det nødvendigt at indhegne områder for at holde græssende kreaturer ude. Der var derfor hegn eller diger om agerjord i byens vange og omkring høenge og visse skove, og i landsbyerne var haver og tofter indhegnede. Hegn og diger kunne også markere grænser, herunder ejerforhold, skattemæssig status, administrative tilhørsforhold og lign.

Ved udskiftningen omkring år 1800 samt skovforordningen af 1805 ændredes dette system. Her fik den enkelte gård sine jorder samlet under ét hegn/dige, evt. med en underinddeling i forskellige marker. Desuden blev det påtvunget, at der skulle være et dige rundt om skovene, så de blev adskilt fra agerlandet. Dermed blev jorderne inden for ejerlavsgrænsen omfordelt og markeret. Ofte skete denne markering med nye hegn, som næsten alle var sten- og jorddiger. Ejerlavsgrænsen blev ikke flyttet. Den er derfor en grænse, som har rødder væsentligt længere tilbage i tiden. Diger i ejerlavsgrænser har kulturhistorisk set en særlig status.

Sten- og jorddiger har ud over den kulturhistoriske værdi ofte også betydning for landskabet og for plante- og dyreliv.

Lodsejere, der ønsker at ændre beskyttede sten- eller jorddiger, skal søge kommunen om dispensation. Det kræver også dispensation, hvis et dige er blevet beskadiget. Som udgangspunkt giver kommunen ikke dispensation til at nedlægge eller gennembryde et dige. Nedskæring af træer og anden beplantning på diget kræver ikke dispensation, men der må ikke fjernes rødder, idet dette skader diget. Sten- og jorddiger må ikke sprøjtes eller gødskes.

8. Landskab



Kort 8.1 Landskabskarakterområder og landskabsfredninger

Kapitlet omfatter mål, retningslinjer og redegørelse for forvaltning af landskabet på baggrund af landskabskarakterkortlægning og landskabsfredninger.

Landskabspolitik

Kommunen vil sikre de mest betydningsfulde, oplevelsesrige og sårbare landskaber. Det kan ske ved at friholde dem for byggeri, anlæg og ændringer, der ikke understøtter og styrker deres karaktertræk eller som forringer kvaliteterne. Robuste, karaktersvage landskaber i ringe tilstand kan til gengæld bære store bebyggelser, anlæg og ændrede arealanvendelser.

Landskabet er centralt for Lolland Kommunes identitet og borgernes tilhørsforhold. Landskabet er rammen om boliger og arbejdspladser og er udflugtsmål for mange mennesker. Herudover rummer det økonomiske potentialer, når det handler om at tiltrække nye turister, arbejdspladser og indbyggere.

Smukke og attraktive landskaber værdsættes af de fleste. Eksempelvis spiller attraktive landskaber med et rigt natur- og kulturarvsindhold en betydelig rolle som udflugts- og feriemål og som rum for sports- og fritidsinteresser i dagligdagen. Også oplevelsen af den tydelige forskel mellem land og by og nærheden til velbevarede landskaber har betydning for både større og mindre bysamfund.

Lollands landskab er helt overvejende et jordbrugslandskab, der udgør en vigtig ressource, når det handler om fødevareproduktion. Landskabet udgør også en ressource for bl.a. udnyttelse af vindenergi, solenergi og råstoffer.

Størstedelen af kommunen udgøres af de almindelige jordbrugslandskaber, mens de bevaringsværdige landskaber udgøres af værdifulde jordbrugslandskaber og større sammenhængende landskaber.

Afvejningen mellem benyttelse og beskyttelse er af central betydning, når kommunen skal tilgodese de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen. Her skal der lægges særlig vægt på at bevare værdifulde jordbrugslandskaber og større sammenhængende landskaber.

Landskabet er på flere måder under forandring. Den største landskabelige udfordring i planperioden er Femern Bælt-forbindelsen. Landbruget undergår store strukturelle forandringer i disse år og går mod færre, men større og mere specialiserede bedrifter, hvilket ofte betyder større landbrugsbygninger og fjernelse af karaktertræk som levende hegn og markskel. Affolkningen af landdistrikterne betyder dels mange forfaldne bygninger, dels færre og mere spredtliggende bebyggelser, som følge af nedrivning. Placering af vindmøller, solceller, vejanlæg og andre tekniske anlæg er med til at ændre landskabet, ligesom klimaforandringernes påvirkning af lavtliggende landskaber samt råstofgravning er det.

Kommuneplanens udpegninger og retningslinjer for landskabet skal hjælpe med at finde plads til forandringer, der kan understøtte bosætning, turisme og erhvervsudvikling – såvel udvikling som afvikling. Det skal afhjælpe og prioritere forskellige interesser i udnyttelsen af landskabet og de deraf følgende udfordringer.

Målsætninger

- Landskabsoplevelsen skal fortsat udgøre en vigtig del af livskvaliteten for beboere og besøgende i kommunen. Det skal ske i byer og på landet, i områder der er anerkendt som værende af enestående skønhed, i områder af høj kvalitet, i almindelige områder samt i områder af lav kvalitet.
- Landskabsbeskyttelsen skal sikre, at kyst-, fjord-, sø-, dal-, skov-, slette-, inddæmnings- og herregårdslandskaber fortsat udgør en væsentlig landskabsressource i kommunen.
- Geologiske områder og lokaliteter skal sikres, så det er muligt at opleve særlig tydelig geologi og geologiske dannelser.

Retningslinjer

8.1 Landskabskarakterområder er udpeget på ***kort 8.1***.

8.2 Landskabsfredninger er vist på ***kort 8.1***.

Redegørelse

Lollands landskab

Lolland Kommunes overvejende åbne, flade landskab har først og fremmest sin oprindelse i istidens morænelandskab.

Imidlertid er landskabets stærkeste aktiv:

- kystlandskaberne i og omkring Smålandsfarvandet, Lollands sydkyst og Nakskov Fjord
- dødislandskaberne i Maribosøernes, Halsted Ådal og Ravnsby Bakker
- skovlandskabet på Nordlolland
- de mange herregårdslandskaber.

Kommunens identitet er tæt forbundet med 1800- og 1900-tallets store landindvindingsprojekter. Kommunen er dog især kendetegnet af landskabstræk fra 1800-tallets udskiftning, dvs. strukturen af mange fritliggende gårde og tidligere husmandskolonier samt af levende hegn, sten- og jorddiger, markskel, veje, og landsbyer. Den strukturelle udvikling har særligt siden 1960'erne betydet udviskning af mange af disse natur- og kulturgeografiske træk fra tidligere tider. I stedet er der tilføjet nye, der ofte er kendetegnet af meget større bygninger og anlæg samt mindre varierede omgivelser. Ikke desto mindre findes der fortsat karaktertræk og oplevelsesværdier fra tidligere tider, som kan være væsentlige at sikre for nuværende og kommende generationer.

Landskabets karaktertræk og bl.a. tydeligheden heraf ligger til grund for kommunens sagsbehandling og planlægning. Eksempelvis i forbindelse med landzoneadministration, miljøgodkendelse eller lokalplanlægning.

Landskabsanalyse

For at få et opdateret og bedre grundlag for forvaltning af og planlægning for de landskabelige kvaliteter i det åbne land har kommunen udarbejdet en landskabsanalyse efter landskabskaraktermetoden (Landskabskarakteranalyse 2013).

Landskabsanalysen har givet ny viden, herunder et forbedret indblik i, hvor de sårbare landskaber er, og hvor de mere robuste landskaber er. Kommunen kan dermed bedre sikre landskabets karaktertræk og oplevelsesværdier i forbindelse med planlægning og sagsbehandling.

Analysen danner baggrund for udpegning af og retningslinjer for landskabelige bevaringsværdier og større sammenhængende landskaber, som kan ses i:

- 8.1 Landskabelige bevaringsværdier
- 8.2 Større sammenhængende landskaber

Ved hjælp af landskabsanalysen er kommunen blevet inddelt i tolv landskabskarakterområder. De tolv karakterområder adskiller sig fra hinanden ved deres særlige landskabelige karakteristika. Se ***kort 8.1 og tabel 8.1***. Der henvises til landskabsanalysen for nærmere beskrivelse af hvert karakterområde.

Karakterområderne er sammenfattet til seks landskabstyper, der afspejler kommunens overordnede, identitetsskabende landskabstræk:

- Slettelandskab
- Det inddæmmede landskab
- Kyst- og fjordlandskab
- Sø- og dallandskab
- Skovlandskab
- Herregårdslandskab, som går på tværs af karakterområderne.

Landskabstyper, landskabskarakterområder og kommunens administration heraf fremgår af 8.1 Landskabelige bevaringsværdier.

Fakta - Landskabskaraktermetoden

Landskabskarakteren er bestemt af de stedbundne kvaliteter, som er fysiske karaktertræk i et lokalområde. Landskabskarakteren er resultatet af det særlige samspil mellem et områdes natur- og kulturgrundlag samt de rumlige og visuelle forhold, der kendetegner området og adskiller det fra de omkringliggende landskaber.

Landskabskarakteren og oplevelsesværdien er udgangspunktet for kommunens forvaltning af bevaringsværdierne. De bevaringsværdige landskaber består eksempelvis af naturperler, særlige geologiske dannelsesformer, særlige kulturmiljøer og landskaber med særlige herlighedsværdier.

Landskabskaraktermetoden er udviklet af Miljøministeriet og fremgår af "Vejledning om landskabet i kommuneplanlægningen" (PDF).

Med metoden bliver landskabet inddelt i landskabskarakterområder på baggrund af en faglig og analytisk vurdering af landskabets delelementer herunder:

- Bevaringsværdige bygninger i kommunen skal udpeges og sikres for fremtidige generationer, og bygningsbevaringen skal støttes.
- Dvs. de naturaftryk, der kan aflæses fra istiden og til nutiden, herunder geologi, jordtype, vandelementer osv.
- Dvs. de spor og strukturer, som mennesker har afsat gennem tiden, herunder bevoksning, bebyggelse, kulturarv osv.
- Rummelige og visuelle værdier. Dvs. områdets æstetisk, herunder skala, kompleksitet, struktur, udsigter, visuelle sammenhænge osv.

Herefter bliver områdernes særlige karaktertræk, landskabsoplevelser samt styrke, tilstand og sårbarhed vurderet; dette med henblik på at afveje, udpege og sikre landskabelige bevaringsinteresser.

Tabel 8.1 Landskabskarakterområder

LANDSKABSTYPE: Kyst- og fjordlandskabet
4. Fjordlandskabet ved Nakskov Danmarks mest ørige fjord. Trods forskellig bebyggelses- og beplantningsstruktur er området kendetegnet af et væsentligt naturindhold og af en mere eller mindre uforstyrret udsigt over vandfladen, øer, holme samt Langeland og Lollands kyster. Særlig er krumodden, Albuen, med til at karakterisere fjordlandskabet. Øernes kulturhistorie aflæses tydeligt i arealanvendelse, bygninger og bevoksninger. Vand- og landområder fremstår særligt karakteristiske og med høj oplevelsesværdi.

5. Ølandskabet i Smålandsfarvandet
I dette druknede morænelandskab rager kun de højeste dele op over vandet som flere små og store øer. Kendetegn er nærheden til kyst og vand samt den stedvise store naturrigdom. Få andre steder i kommunen er det muligt at opleve et landskab stort set fri for store tekniske anlæg samt store landbrugsbyggerier og -anlæg. En velbevaret udstykningsstruktur kendetegner især Femø og Fejø, hvor veje, hegn og diger tegner stjerneformede mønstre ud i landskabet. Lilleø, Skalø og Fejøs særlige kendetegn er de mange frugtplantager.

11. Sydlollands kystlandskab
Det lollandske Dige er sydkystens vartegn. Diget giver mulighed for et vidtstrakt udsyn over Femern Bælt på den ene side og store dyrkningsflader på den anden side. Trods den gode landbrugsjord er landskabet – som et særligt karaktertræk - også udnyttet til skov- og sommerhusområder, hvilket giver et varieret landskab. Kendetegnende er også, at de centrale dele er upåvirkede at store tekniske anlæg.

12. Nordvestlollands kystlandskab
Landskabet er sammensat. Det er både kystnært og indeholder mange smeltevandsdale fra sidste istid, som afgrænses af højtliggende jordbrugsflader. Områdets karaktergivende elementer er sandstrande, strandenge og havne. Men der er også intensivt dyrkede jorder med markante herregårdslandskaber, enkeltliggende gårde samt - som et særligt karaktertræk - frugtplantager. Trods de mange vindmøller, især mod vest, er fraværet af høje og store anlæg et karaktertræk i den nordøstlige del.

LANDSKABSTYPE: Skovlandskabet

7. Skovlandskabet
Landskabet domineres af fligede skovområder i et småbakket og bølget terræn. Det skiller sig ud fra Lollands generelt åbne landbrugsflade. Skovene ligger i tilknytning til flere herregårdslandskaber - særligt i og omkring Kristianssæde og Knuthenborg Herregård. Knuthenborg udgør med sin safaripark både et særligt landskab og en af Lollands største turistattraktioner.

LANDSKABSTYPE: Sø- og dallandskabet

6. Maribo sø- og herregårdslandskab
Dødislandskabet er et af de mere sjældne landskabsfænomener på Lolland. Maribosøernes store vandflader ligger centralt og er omgivet af et småbakket by- og landbrugslandskab. Den østlige del består af et herregårdslandskab med bl.a. skove, alléer, levende hegn, hække, park og pompøse hoved- og avlsbygninger. Maribosø-området rummer væsentlige natur- og kulturarvsværdier.

8. Tunneldallandskabet - Ravnsby Bakker og Halsted Ådal
Det markante ådals- og bakkelandskab byder på store terrænmæssige variationer. Fra Lollands højeste punkt til dalens lavland. Bebyggelsen er gerne placeret på overkanten af dalsiderne. Oplevelsesrige herregårdslandskaber ses omkring Halsted Kloster, Skelstofte og Sæbyholm. Oplevelsesrig er også den middelalderlige borgbanke Ravnsborg, hvorfra der er udsigt over Smålandsfarvandet.

LANDSKABSTYPE: Det inddæmmede landskab

2. Det inddæmmede landskab – Saksfjed Inddæmning og Rødby Fjord
Det lollandske Dige er et dominerende landskabselement. Det blev opført

efter en stormflod i 1872. Fjordområderne blev inddæmmet med henblik på landbrugsproduktion. Rødby Fjord-området er præget af intensiv dyrkning og tekniske anlæg. Saksfjed Inddæmning har stort naturpræg. Fælles er det enkle landskab med linjeformede strukturer - diget, afvandingskanaler, veje og levende hegn - samt store markfelter. Digets nærmeste bagland er mere varieret og består af bl.a. erhvervs- og sommerhusområder.

3. Det inddæmmede landskab ved Nakskov
Landskabet består af inddæmmet og drænet havbund. Inddæmningen afspejles i de store, flade dyrkningsfelter, rette afvandingskanaler, veje og hegn samt i fraværet af bebyggelse. De tidligere øer og holme fraviger ved deres landsby- og herregårdsbebyggelse samt ved et varierede terræn. I hovedparten af karakterområdet er der udsigt til Nakskov Havn og byens vartegn - sukkerfabrik, kirke og tidligere skibsværft. Karaktertræk er også naturværdierne - sammenhængen mellem strandenge, skove, moser og vandløb.

LANDSKABSTYPE: Slettelandskabet

1. Errindlev herregårds- og landsbylandskab
Gennem mange årtier har sukkerproduktionen og de udbredte roemarker kendetegnet landskabet omkring Holeby. Bl.a. præger sukkerfabrikker og de tidligere roebaners linjeformede anlæg fortsat landområderne. Den store, jævne moræneflade er også præget af sammenhængende herregårdslandskaber med markante hovedbygninger, alléer, skove og husmandskolonier samt af landsbyer, kirker og spredtliggende gårde.

9. Nordlollands slettelandskab
Åbne markflader og talrige spredte gårde tegner den generelle struktur. Det gør også grønne landsbykerner og husmandskolonier. Terrænet veksler fra højtliggende moræne til lavtliggende smeltevandsdale. Et særligt karaktertræk er de små skovholme, der ligger omkring mange gårde. Herregårdslandskaberne ligger som øer i bondegårdslandskabet. De udgør en kontrast til hovedparten af området med få bygninger, større markflader og ikke mindst markant mere beplantning.

10. Sydlollands slettelandskab
Selv efter lollandske standarder er dyrkningsgraden i dette landskab meget høj. Tilsvarende er naturindholdet meget lavt. I det åbne landbrugsland er det muligt at se de lange, svage bakkeforhøjninger – kaldet terrænstriber. De blev dannet, da isen gled over landet under sidste istid. Spredtliggende gårde er det primære karaktertræk. Der er også mange landsbyer, flere herregårde og enkelte husmandskolonier.

Landskabsfredninger

Landskabsfredninger har siden 1917 været et centralt element i naturbeskyttelsen i Danmark. En fredning betyder en evig sikring af et område. Når et areal er fredet, er det beskyttet gennem fredningsbestemmelser, der er tinglyst på hver matrikel. Fredningen omfatter de elementer, der er beskrevet i fredningskendelsen.

Natur, kulturarv og landskaber beskyttes også ved hjælp af andre love mv., men der er stadig behov for at frede natur- og landskabsområder med national og international betydning. Senest har kommunen i samarbejde med Danmarks Naturfredningsforening rejst en fredningssag for Lindet-området. Lindet-området er et større landskabsområde i forlængelse af det fredede Ravnsby Bakker. Landskabsfredninger er vist på ***kort 8.1***.

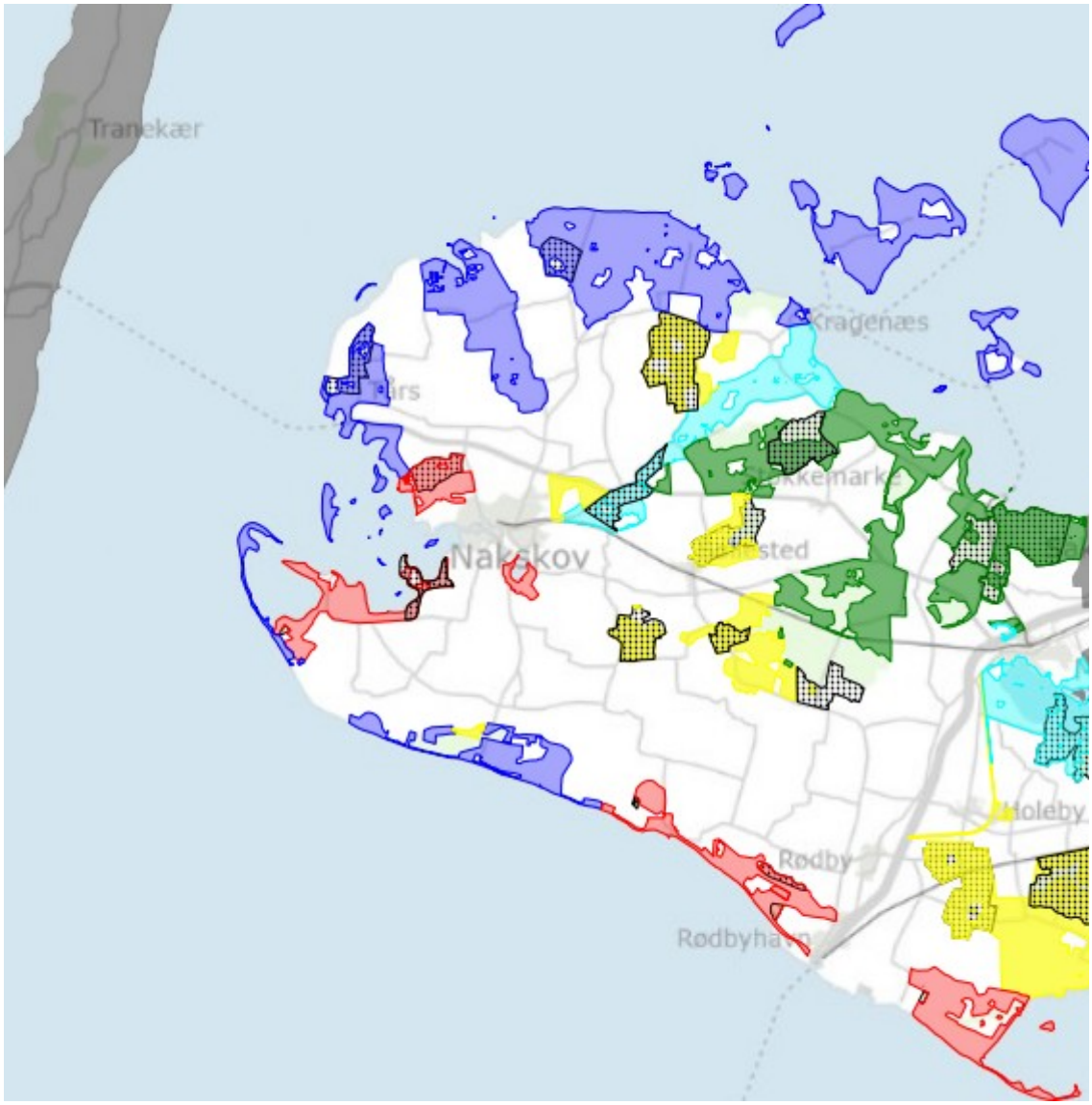
Kirkeomgivelser er ofte omfattet af en såkaldt provst Exner-fredning, der også er en fredning af landskabet efter naturbeskyttelsesloven. Kirkeomgivelser er nærmere beskrevet i 7.3 Kirker.

Fakta - Landskabsfredninger

Landskabsfredninger En landskabsfredning efter naturbeskyttelsesloven er det ældste og mest vidtgående instrument til beskyttelse af et landskab. En landskabsfredning kan varetage alle de formål, som naturbeskyttelsesloven indeholder. Dvs. den kan anvendes til at beskytte værdifulde natur-, landskabs- og kulturarvsområder, forbedre og genoprette et områdes tilstand og/eller regulere offentlighedens adgang og friluftslivets muligheder.

Fredningsnævn er uafhængige, domstolslignende organer, der kan gennemføre fredninger og tager stilling til ansøgninger om dispensation fra fredninger. Kommunen kan tage initiativ til nye fredninger og fremsætte udtalelser til nævnet i forbindelse med ansøgninger om dispensationer fra en fredning. Desuden fører kommunen tilsyn med overholdelsen af fredninger, dog ikke på statsejede områder, hvor det er Miljøstyrelsen.

8.1 Landskabelige bevaringsværdier



Kort 8.1.1 Landskabelige bevaringsværdier

Dette underkapitel omfatter mål, retningslinjer og redegørelse for værdifulde jordbrugslandskaber og jordbrugslandskaber.

Fakta – Landskabelige bevaringsværdier

Det åbne land i Lolland Kommune kan generelt karakteriseres som et jordbrugslandskab. Heri indgår også natur, mindre byområder, vindmøller, veje mv. Kapitlet udgør grundlaget for at sikre hensynet til landskabet i forbindelsen med landzonetilladelser, miljøgodkendelser, kommune- og lokalplanlægning, VVM mv.

Landskabelige bevaringsværdier udgør karakteristiske og oplevelsesrige landskaber. De landskabelige bevaringsværdier er knyttet til hele det åbne land, dvs. til både værdifulde jordbrugslandskaber og jordbrugslandskaber:

- Værdifulde jordbrugslandskaber skal beskyttes og forbedres, fordi landskabets styrke, tilstand og oplevelsesværdi generelt er god. De "værdifulde jordbrugslandskaber" udgør "områder med landskabelig værdi" jf. planlovens § 11a stk. 1, 16 (retsinformation.dk).

  Værdifulde jordbrugslandskaber udgør særligt karakteristiske og oplevelsesrige landskaber af særlig høj kvalitet. Det er sammenhængende områder, hvor samspillet mellem natur- og kulturgrundlaget og de rumlige og visuelle værdier fremstår særlig tydeligt. Tilstanden af de karaktergivende træk er generelt god. Ofte rummer landskabet særligt mange oplevelsesrige delområder og værdifulde udsigter.

- Jordbrugslandskaber skal enten vedligeholdes/forbedres, fordi landskabets styrke, tilstand og oplevelsesværdi generelt er af middel værd, eller kan ændres/udvikles, fordi landskabets styrke, tilstand og oplevelsesværdi generelt er ringe.

  Jordbrugslandskaber består af almindelige jordbrugslandskaber og udgør hovedparten af Lollands landskab. Her er landskabskarakteren tydelig. Men den er typisk påvirket af de senere årtiers landbrugs- eller bymæssige udvikling, der i større eller mindre grad har udvisket natur- og kulturgeografiske træk samt rumlige og visuelle værdier.

Målsætninger

- Forandringer skal som udgangspunkt ske i respekt for den karakter og de stedbundne kvaliteter, der knytter sig til landskaberne. Der skal lægges særlig vægt på at bevare værdifulde jordbrugslandskaber.
- Landskabelige bevaringsværdier skal sikres og styrkes gennem forvaltning og planlægning, men det kan også ske gennem eksempelvis landskabspleje, natur- og kulturarvsgenopretning, fredning og formidling.
- Adgangen til og sammenhængen mellem de værdifulde jordbrugslandskaber skal sikres og udbygges for bl.a. at styrke turismen, friluftslivet, naturen og kulturarven.

Retningslinjer

8.1.1 Landskabelige bevaringsværdier, herunder værdifulde jordbrugslandskaber og jordbrugslandskaber, samt ændringer i værdifulde jordbrugslandskaber er udpeget på ***kort 8.1.1***.

8.1.2 I værdifulde jordbrugslandskaber skal landskabets karaktertræk samt rumlige og visuelle kvaliteter i videst muligt omfang sikres og forbedres gennem planlægning og forvaltning. Der må som hovedregel kun opføres byggeri og anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Øvrigt byggeri, anlæg, terrænændringer eller ændret arealanvendelse kan kun ske for at varetage væsentlige planlægnings- eller samfundsmæssige hensyn. Offentligheden bør sikres adgang til at opleve landskabskvaliteterne. De værdifulde jordbrugslandskaber skal i videst muligt omfang forvaltes i overensstemmelse med ***tabel 8.1, 8.1.1*** og ***8.1.2***.

8.1.3 I jordbrugslandskaber bør landskabets karaktertræk samt eventuelle rumlige og visuelle kvaliteter sikres gennem planlægning og forvaltning. Jordbrugslandskaber bør som udgangspunkt forvaltes i overensstemmelse med ***tabel 8.1*** og ***8.1.1***.

8.1.4 Lysforurening som eksempelvis dominerende lysreklamer, lysende vartegn, projektører og lign. må som udgangspunkt ikke finde sted i det åbne land.

Redegørelse

Landskabelige bevaringsværdier generelt

På baggrund af landskabsanalysen er der udpeget værdifulde jordbrugslandskaber og jordbrugslandskaber.

Udpegningen bygger på landskabsanalysens faglige kriterier og vurderinger af bl.a. karaktertræk og oplevelsesværdi samt kommunens overordnede afvejning af de landskabelige interesser i forhold til det behov, der er for udvikling gennem den fysiske planlægning.

Selv om landskabsanalysen eksempelvis beskriver et landskab som beskyttelsesværdigt, kan det derfor være afvejet til fordel for landbrug, byudvikling, tekniske anlæg, infrastrukturanlæg, turisme, erhverv, natur- og klimaprojekter eller andet.

I planlægningen og sagsbehandlingen skal de landskabelige bevaringsværdier sikres mest muligt. Men der skal også sikres en fortsat landbrugsudvikling, idet hovedparten af de udpegede områder er landbrugs- og skovarealer i almindelig drift. Jordbrugserhverv er beskrevet nærmere i 3.3 Jordbrugserhverv. Kommunen vil bl.a. være opmærksom på at varetage landskabshensyn i forbindelse med driftsmæssigt nødvendige anlæg i relation til jordbrugserhvervet, der placeres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer.

Politiske mål og strategiske anbefalinger for forvaltning og planlægning af landskabet fremgår af ***tabel 8.1.1***. De gælder for de landskabstyper og karakterområder, der fremgår af ***kort 8.1*** og ***tabel 8.1***. I forbindelse med en konkret sagsbehandling eller planlægning vil der herudover blive taget udgangspunkt i om området ligger inden for et værdifuldt jordbrugslandskab. Se ***kort 8.1.1*** og ***tabel 8.1.2***. Først herefter træffes der afgørelse om, hvor vidt en ændring vil kunne indpasses.

Tabel 8.1.1 Politiske mål og anbefalinger for landskabelige bevaringsværdier

LANDSKABSTYPE: Kyst- og fjordlandskabet

4. Fjordlandskabet ved Nakskov

Politiske mål:

Den uforstyrrede udsigt over fjorden, naboøer samt Lollands og Langelands kyster skal fortsat kendetegne landskabet.

Prioriterede strategiske anbefalinger

1. Bevar rumlige og visuelle kvaliteter på øerne, i fjorden og på Lollands vestkyst.
2. Bevar skala (øernes små/middelstore størrelsesforhold), særlige geologi, beplantnings- og bebyggelsesstruktur.
3. Minimér byggeri og anlæg mest muligt.
4. Understøt naturtilstanden, herunder en mere ekstensiv udnyttelse af land- og kystområder samt kulturmiljøet.

5. Ølandskabet i Smålandsfarvandet

Politiske mål:

Øhavets vide udsigt og oplevelsesrige kulturmiljøer skal fortsat kendetegne landskabet.

Prioriterede strategiske anbefalinger

1. Bevar de rumlige og visuelle kvaliteter på øerne, i farvandet og på Lollands nordkyst.

2. Frihold for byggeri og anvendelser, der forringer oplevelsen af det udskiftede landskab.
3. Bevar levende hegn samt sten- og jorddiger i udskiftningsskel.
4. Understøt naturtilstanden. Herunder en mere ekstensiv udnyttelse af land- og kystområder samt kulturmiljøet.

11. Sydlollands kystlandskab

Politiske mål:

Kyslandskabets værdier og skoves fligede former skal fortsat kendetegne jordbrugslandskabet.

Prioriterede strategiske anbefalinger

1. Bevar beplantnings- og bebyggelsesstrukturen.
2. Henvis evt. nye tekniske anlæg til områder med tekniske anlæg.
3. Evt. ny skov bør understøtte den eksisterende bevoksningsstruktur.

12. Nordvestlollands kystlandskab

Politiske mål:

Åbne og enkle kystlandskaber, varierede smeltevandsdale og velbevarede herregårds- og skovlandskaber skal fortsat kendetegne landskabet.

Prioriterede strategiske anbefalinger

1. Bevar de landskabelige, kulturhistoriske, arkitektoniske og rumlige og visuelle kvaliteter.
2. Bevar de maritime kulturmiljøer. Evt. udbygning skal ske nænsomt.
3. Bevar den frie udsigt over kystområder fra højtliggende dele mod slørende skov, byggerier og anlæg.
4. Undgå større anlæg og skovrejsning i smeltevandsdale
5. Understøt naturtilstanden. Herunder en mere ekstensiv udnyttelse af land- og kystområder samt kulturmiljøet.

LANDSKABSTYPE: Skovlandskabet

7. Skovlandskabet

Politiske mål:

Landskabets mosaikmønster, der veksler mellem fligede skove, levende hegn, marker, landsbyer og lysåben natur samt kystlandskaber, skal fortsat kendetegne landskabet.

Prioriterede strategiske anbefalinger

1. Bevar de uforstyrrede kyststrækninger, naturen langs kystlinjen samt udsigten til Smålandsfarvandet.
2. Fasthold skovenes fligede former, levende hegn, alléer, solitærtræer og vejtræer.
3. Undgå høje og omfangsrige bebyggelser, anlæg mv. i de mest betydningsfulde dele.
4. Placér byggerier lavt i terrænet, evt. omgivet af beplantning.
5. Tag hensyn til den visuelle sammenhæng mellem kysten og bagvedliggende områder ved skovrejsning.
6. Bevar de maritime kulturmiljøer. Evt. udbygning skal ske nænsomt.

LANDSKABSTYPE: Sø- og dallandskabet

6. Maribo sø- og herregårdslandskab

Politiske mål:

Den visuelle sammenhæng mellem søer og de omgivende landområder skal fortsat kendetegne landskabet.

Prioriterede strategiske anbefalinger

1. Bevar og udbyg udsigten til søerne fra de bagvedliggende arealer.
2. Undgå høje og omfangsrige bebyggelser, anlæg mv. i de mest betydningsfulde dele.
3. Herregårdslandskaber skal fremstå med bebyggelsen koncentreret ét sted. Undgå store tekniske anlæg mv., der slører de karaktergivende træk og oplevelsesværdier.
4. Bevar bevoksnings- og bebyggelsesstrukturen.

8. Tunneldallandskabet - Ravnsby Bakker og Halsted Ådal

Politiske mål:

Udsigten over dalstrøg og dødishuller, geologiske formationer, kulturhistoriske monumenter, herregårdslandskaber samt husmandssteder skal fortsat kendetegne landskabet.

Prioriterede strategiske anbefalinger

1. Bevar tydeligheden af tunneldale og dødishuller.
2. Undgå terrænændringer, vejanlæg, by- og erhvervsudvikling og opstilling af store tekniske byggerier og anlæg.
3. Styrk områdets karaktergivende træk og oplevelsesværdi. F.eks., ved velplacerede skov oven for dalsiderne, natur- og kulturgenopretning og forbedret adgang i området.

LANDSKABSTYPE: Det inddæmmede landskab

2. Det inddæmmede landskab – Saksfjed Inddæmning og Rødby Fjord

Politiske mål:

Den enkle struktur af linjeformer og åbne flader samt den milevide udsigt over det sparsomt bebyggede landskab skal fortsat være kendetegnende.

Prioriterede strategiske anbefalinger

1. Bevar udsigten over de tidligere fjordområder samt de natur- og kulturhistoriske kvaliteter.
2. Understøt områder med stor naturrigdom.
3. Undgå høje og omfangsrige bebyggelser, anlæg mv. i de mest betydningsfulde dele og placér kun vindmøller og andre tekniske anlæg nord for Rødby Kanal.

3. Det inddæmmede landskab ved Nakskov

Politiske mål:

Områdets enkle karakter med linjeformede hegn, veje og dige samt bebyggelsen på de tidligere øer, skal fortsat kendetegne landskabet.

Prioriterede strategiske anbefalinger

1. Bevar udsigten til Nakskovs vartegn samt til fjorden, øer og næs.
2. Undgå høje og omfangsrige bebyggelser, anlæg mv. i de mest betydningsfulde dele.
3. Fasthold strukturer, skalaforhold og rumlige kvaliteter. Herunder skal evt. store bebyggelser have en lav karakter.
4. Udbyg sammenhængen mellem strandenge, skove, moser og vandløb.

LANDSKABSTYPE: Slettelandskabet

1. Errindlev herregårds- og landsbylandskab

Politiske mål:

Landskabet skal fortsat kendetegnes af vide udsyn, velafgrænsede landskabsrum samt af herregårds-, gård-, husmands- og kystlandskab.

Prioriterede strategiske anbefalinger

1. Herregårdslandskaberne skal fremstå med bebyggelsen koncentreret ét sted. Undgå store tekniske anlæg mv., der slører de karaktergivende træk og oplevelsesværdier.
2. Bevar de maritime kulturmiljøer. Evt. udbygning skal ske nænsomt.
3. Undgå høje og omfangsrige bebyggelser, anlæg mv. i de mest betydningsfulde dele.
4. Bevar bebyggelsesstrukturen i husmandskolonier.
5. Bevar levende hegn samt sten- og jorddiger i udskiftningsskel.
6. Indpas evt. ny skov i herregårdslandslandskabets hidtidige beplantningsstruktur.

9. Nordlollands slettelandskab

Politiske mål:

Højtliggende agerlandskaber med skovholme, herregårdslandskaber og smeltevandsdale skal fortsat kendetegne landskabet.

Prioriterede strategiske anbefalinger

1. Undgå høje og omfangsrige bebyggelser, anlæg mv. i de mest betydningsfulde dele.
2. Styrk beplantning omkring landbrugsejendomme, herregårde og bykerner.
3. Bevar levende hegn samt sten- og jorddiger i udskiftningsskel.

10. Sydlollands slettelandskab

Politiske mål:

Det udprægede dyrkningslandskab skal fortsat være kendetegnende. Områdets åbne karakter skal fortsat give gode muligheder for udsigter til velbevarede herregårdslandskaber.

Prioriterede strategiske anbefalinger

1. Bevar det ensartede dyrkningslandskab ved at placere byggeri mv. samlet.
2. Herregårdslandskaber skal fremstå med bebyggelsen koncentreret ét sted. Undgå store tekniske anlæg mv., der slører de karaktergivende træk og oplevelsesværdier.
3. Sølvbjerghøjs langstrakte bakke bør kunne ses tydeligt i landskabet og sikres mod terrænændringer og tilgroning.

Værdifulde jordbrugslandskaber

Inden for kommunens seks landskabstyper er der udpeget værdifulde jordbrugslandskaber, som omfatter dele af et eller flere karakterområder. Se ***kort 8.1.1*** og ***tabel 8.1.1***. De er generelt uforstyrrede af byudvikling og tekniske anlæg mv. De rummer særlige kulturhistoriske helheder og strukturer, store naturområder og særlige geologiske dannelse, hvilket retningslinjerne skal være med til fortsat at sikre.

Kommunens kriterier for udpegning af værdifulde jordbrugslandskaber er kort sammenfattet i ***tabel 8.1.2***. Til grund for vurderingen ligger følgende kriterier:

- Unikt, fordi landskabet er et af de eneste landskaber af denne art i landet.
- Sjældent, fordi landskabet måske ikke er sjældent eller særlig velbevaret set på landsplan, men sjældent regionalt. Derfor prioriteres det for at sikre bredden og diversiteten.
- Repræsentativt, fordi landskabet er sædvanligt som type. F.eks. herregårdslandskabet, eller for en tidsepoke, f.eks. det inddæmmede landskab.
- Egnsspecifikt, fordi landskabet er helt specielt for Lolland. Dette hænger ofte sammen med det repræsentative.

Tabel 8.1.2 Prioritering af landskabstyper og kriterier for udpegning af værdifulde jordbrugslandskaber

1. Prioriterede landskabstype: Værdifulde kyst- og fjordlandskaber

Lollands varierede kyststrækninger med deres naturrigdom og udsyn over havet udgør særlige oplevelsesrige landskaber. Særlig repræsentative og egnsspecifikke er Smålandshavet og Nakskov Fjord samt deres maritime kulturmiljøer. Unik er Femø med sin velbevarede udskiftningsstruktur samt natur-og kulturarvsværdier på Albuen, Enehøje og Vejlø.

2. Prioriterede landskabstype: Værdifulde sø- og dallandskaber

Ravnsby Bakker og Halsted Ådal udgør et varieret og sammenhængende landskab. På landsplan udgør Ravnsby Bakker et unikt landskab pga. områdets geologi og kulturhistorie, mens Halsted Ådal udgør et sjældent dallandskab set fra et regionalt perspektiv. Maribo-Søerne udgør et sjældent dødislandskab set fra et regionalt perspektiv. Særligt er her vandfladen og den ubrudte udsigt hertil fra det omgivende landskab.

3. Prioriterede landskabstype: Værdifulde herregårdslandskaber

Herregårdslandskaberne med deres kulturhistoriske helheder, strukturer og elementer udgør et repræsentativt og egnsspecifikt karaktertræk. Lolland er det sted i Danmark, hvor herregårdene ligger tættest.

4. Prioriterede landskabstype: Værdifulde skovlandskaber

Skovlandskabets med dets rumlige og visuelle kvaliteter udgør et repræsentativt landskab.

5. Prioriterede landskabstype: Værdifulde inddæmmede landskaber

De inddæmmede landskaber udgør et både repræsentativt og egnsspecifikt landskab. 1800-tallets store inddæmningsprojekter skete mange steder i landet, men størrelsen og udbredelsen af disse er et særligt karaktertræk for kommunen. Det lollandske Dige og Hyllekrog udgør et unikt landskab. Errindlev og Lundehøje Havn udgør et sjældent landskab set fra et regionalt perspektiv.

6. Prioriterede landskabstype: Værdifulde slettelandskaber

Den store, jævne moræneflade omkring Errindlev og Holeby udgør et repræsentativt landskab af husmandskolonier, landsbyer og spredtliggende gårde. Holeby-Errindlev-området bærer tydeligt præg af sukkerproduktionens industrialisering og udgør et særligt egnsspecifikt landskab.

Af ***tabel 8.1.2*** fremgår, at de mest sårbare landskaber findes blandt kyst- og fjordlandskabet og sø- og dallandskabet. Derfor administreres beskyttelsen af disse mest restriktivt. Det skal særligt sikres, at de åbne kyster fortsat udgør en væsentlig natur- og landskabsressource. De værdifulde dele af det inddæmmede landskab, skovlandskabet, slettelandskabet og herregårdslandskaberne er mere præget af en kulturhistorisk betinget benyttelse og naturpræget er mindre udtalt her. Her kræver særligt udsigtsmulighederne opmærksomhed.

Forvaltning af værdifulde jordbrugslandskaber

Udpegningen af værdifulde jordbrugslandskaber skal understøtte og fremtidssikre det åbne land. Det skal fortsat fremstå som et driftigt jordbrugsbrugsområde sammen med dets righoldige landskabelige, geologiske, naturmæssige, kulturhistoriske og rekreative værdier.

Som udgangspunkt kan der kun ske ubetydelige ændringer i de værdifulde jordbrugslandskaber. Ved ændringer skal de karaktergivende landskabstræk og visuelle oplevelsesværdier enten forbedres eller fastholdes. Begrundelsen for ændringerne skal funderes på en vurdering af:

- de identitetsgivende landskabstræk
- naturgrundlaget
- kulturgrundlaget
- rumlige og visuelle kvaliteter
- landskabsoplevelsen
- sårbarheden i området.

Ændringer skal som udgangspunkt visualiseres og vurderes i planlægningsfasen. Der kan blive stillet krav kompenserende foranstaltninger.

Ændring af arealanvendelsen, herunder byudvikling, større erhvervs- og turismeudvikling, infrastrukturanlæg og andre tekniske anlæg, råstofindvinding og lign. tiltag er generelt uforenelige med landskabsværdierne. De skal som udgangspunkt foregå/placeres uden for de udpegede værdifulde jordbrugslandskaber. Eksisterende anlæg vil dog evt. kunne udvides, hvis landskabsværdien derved enten forbedres eller ikke svækkes.

Der gives som udgangspunkt ikke tilladelse til opførelse af nyt byggeri, medmindre der er tale om genopførelse, eksempelvis som følge af brand. I samlede bebyggelser og afgrænsede landsbyer vil der som udgangspunkt kunne tillades en mindre huludfyldning og afrunding, se mere i 2. boliger.

Inden for de værdifulde jordbrugslandskaber vil der evt. kunne placeres agroindustrier. Men kun hvis helt særlige forhold taler herfor og det kan begrundes, at de er afhængige af nærheden til eksisterende jordbrugserhverv, f.eks. en herregård.

Væsentlige samfundsmæssigt nødvendige byggerier og anlæg, som ikke er nødvendige for jordbruget, men afgørende for almenheden, skal være omfattet af en beslutning fra en offentlig myndighed. Den skal rumme en nærmere begrundelse for det samfundsmæssige behov for anlægget eller ændringen. Eksempler er visse større trafik- og forsyningsanlæg.

Kommunen kan sikre og forbedre de stedbundne kvaliteter og oplevelsesværdier samt adgangen hertil ved frivillige ordninger og samarbejde med lodsejere, organisationer m.fl. Det kan eksempelvis ske som landskabspleje, adgangsaftaler, natur- og kulturarvsgenopretning og formidling. I særlige tilfælde kan der gennemføres landskabsfredninger for at fremme eller sikre et landskabs tilstand.

Jordbrugslandskaber

Jordbrugslandskaber omfatter de dele af det åbne land, som ikke er udpeget som værdifulde jordbrugslandskaber.

Forvaltning af jordbrugslandskaber

I jordbrugslandskaber kan ændringer ske. Men som udgangspunkt bør det ske på en måde, så landskabet ikke forringes, men gerne forbedres.

Tilladelser gives på baggrund af en konkret vurdering af landskabets specifikke karakter, så variationen mellem de forskellige karakterområder sikres. Her vil følgende principper blive lagt til grund:

- I kystområder bør markante og karaktergivende landskabstræk sikres, så de ikke udviskes eller sløres af eksempelvis byggeri, tilplantning og lign.
- I landskaber med mange enkeltelementer eller stor variation, som Sø- og bakkelandskabet, Herregårdslandskaber og Skovlandskabet, bør dominerende byggeri og anlæg så vidt mulig undgås.
- I vidtstrakte, flade og åbne arealer, som Slettelandskabet og Det inddæmmede landskab, bør nye bygningsanlæg mv. som udgangspunkt placeres samlet.

For at undgå lokale og/eller langtrækkende negative landskabelige konsekvenser kan kommunen i særlige tilfælde kræve en redegørelse og vurdering ved ønsker om større og/eller dominerende byggerier, tekniske anlæg, byudvikling, infrastrukturanlæg, tilplantning, terrænændring og lign. Dette for at hindre eller afbøde forringelser af landskabet. Derved kan ændringer i stedet tilpasses det omgivende landskabs skala, karaktertræk og visuelle oplevelsesværdi. Det kan ske ved valg af placering i terrænet, bygningshøjde, materiale, belysning, omfang m.fl. Se ***kort 8.1.1*** og ***tabel 8.1.1***.

Jordbrugslandskaber kan lokalt rumme karakterfulde træk, som kræver særlig opmærksomhed. Det er eksempelvis værdier, som er knyttet til mindre landskaber, der ligger som isolerede ”øer” i mere almindelige landskaber, f.eks. Sølvbjerghøj.

Lysforurening

Lys fra kraftige lyskilder vil ofte forringe oplevelsen af den sorte nattehimmel og af natur- og landskabsværdier.

I lokalplaner og landzonetilladelser for byggeri og anlæg i det åbne land kan der stilles krav om afskærmning og placering af lyskilder. Naturbeskyttelsesloven indeholder et forbud mod reklamer og lysreklamer i det åbne land.

Lysreklamer og lign. bør ikke finde sted over længere perioder. Eksempelvis på siloer og husgavle og som laserstråler, lyskanoner, reklamer for virksomheder mv. Som undtagelse kan det af hensyn til fly- og sejltrafikken være nødvendigt at markere vindmøller, master og lign. med lys. Ved idrætsanlæg kan der være behov for oplysning på visse tidspunkter. Diskret belysning ved kirker i det åbne land kan ske som synliggørelse af kulturarven.

Ændringer af landskabelige bevaringsværdier

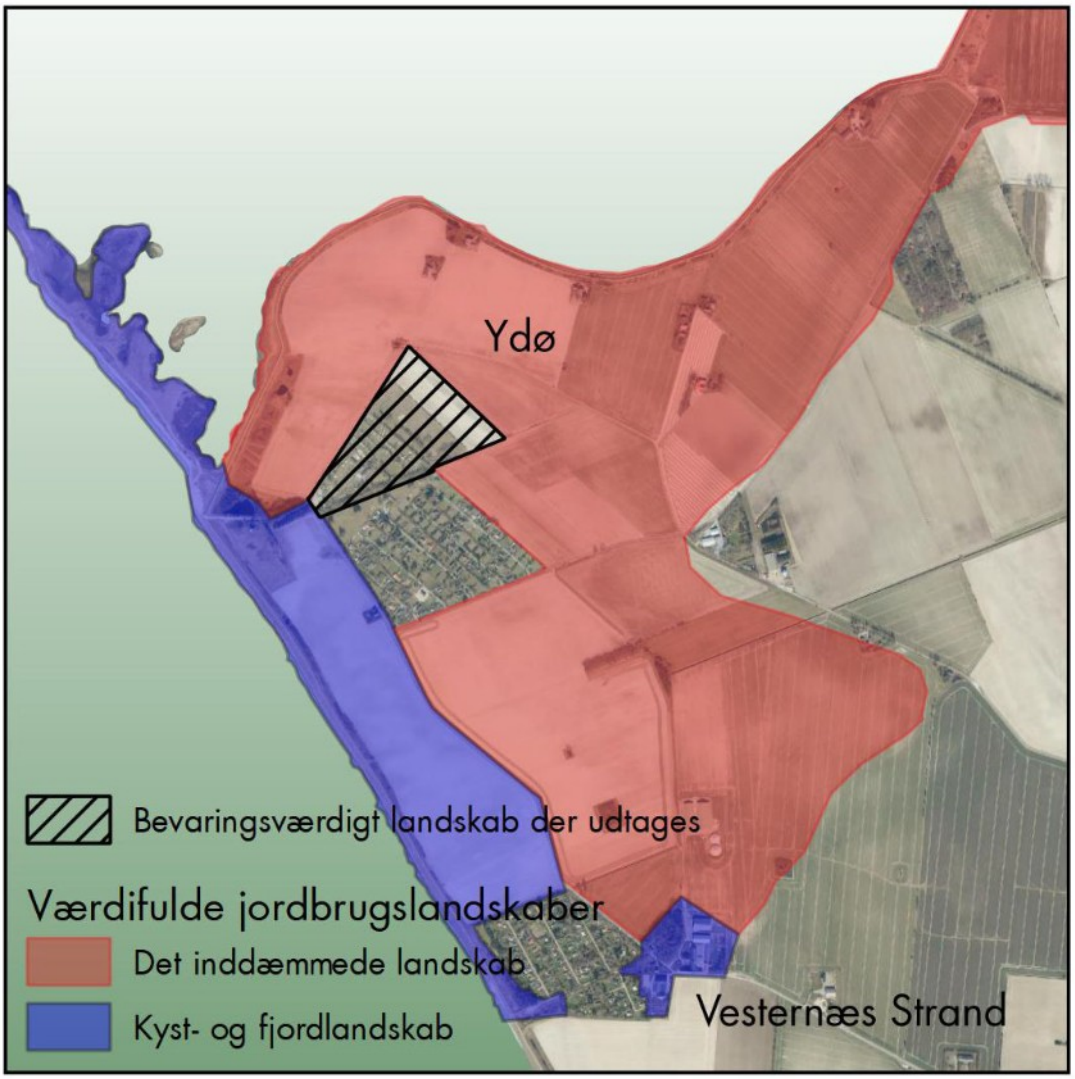
Lolland Kommune udarbejdede landskabskarakteranalysen for Lolland Kommune i 2013, og reviderede landskabsudpegningerne med vedtagelsen af Kommuneplan 2017-2029.

De gamle landskabsudpegninger var udpeget af Storstrøms Amt på baggrund af en landskabsanalyse fra 1976. Med de gamle udpegninger udgjorde Jordbrugsområder med særlige natur- og landskabsinteresser (områder med landskabelig værdi) et areal på 29.942 ha, og efter revisionen af udpegningerne udgjorde de værdifulde jordbrugslandskaber (områder med landskabelig værdi) et areal på 31.556 ha.

Selvom landskaberne ikke udvikler sig hurtigt, så sker der dog hele tiden ændringer der påvirker den generelle opfattelse af landskabet og den konkrete beskyttelsesværdi. Med Kommuneplan 2025-2037, udlægges der 26 ha nye områder til værdifulde jordbrugslandskaber, mens der ophæves 56 ha, hvorefter der vil være 31.526 ha værdifulde jordbrugslandskaber (områder med landskabelig værdi).

Ydø

Ved Ydø, udtages campingpladsen (10,4 ha) af de værdifulde jordbrugslandskaber (områder med landskabelig værdi), jf. ***kort 8.1.1*** og ***ortofoto 8.1.1***. Campingpladsen ligger på grænsen mellem landskabskarakterområderne 3. Det inddæmmede landskab ved Nakskov og 11. Sydlollands kystlandskab.



Ortofoto 8.1.1 Ændring af landskabelige bevaringsværdier ved Ydø

I det inddæmmede landskab ved Nakskov, er det særligt de store åbne flader og områdets enkle karakter med linjeformede hegn, veje og dige samt bebyggelsen på de tidligere øer, der skal bevares. Skalaen i landskabet samt fastholdelsen af den eksisterende bebyggelsesstruktur, skal understøtte bevarelsen af landskabets karakter og høje og omfangsrige bebyggelser bør undgås i de mest betydningsfulde dele, af området.

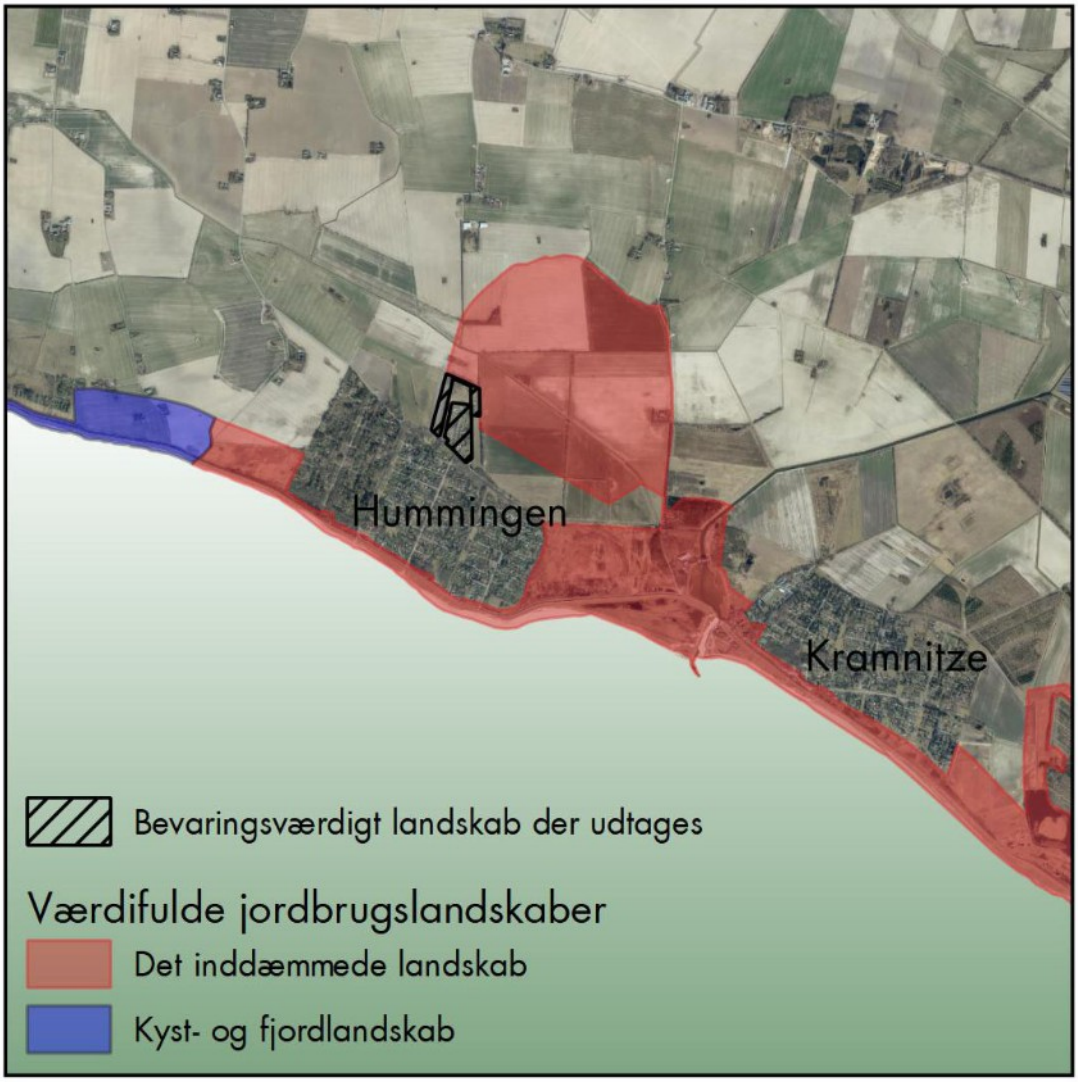
I Sydlollands kystlandskab er det lollandske Dige sydkystens vartegn. Diget giver mulighed for et vidtstrakt udsyn over Femern Bælt på den ene side og store dyrkningsflader på den anden side. Trods den gode landbrugsjord er landskabet – som et særligt karaktertræk - også udnyttet til skov- og sommerhusområder, hvilket giver et varieret landskab. Kendetegnende er også, at de centrale dele er upåvirkede at store tekniske anlæg. I området er det vigtigt at bevare beplantnings- og bebyggelsesstrukturen, og henvise større tekniske anlæg til en placering uden for de mest betydningsfulde dele af landskabet.

Ved Ydø fremstår landskabet generelt åbent, og er præget af de store dyrkningsflader og mod kysten af det Sydlollandske dige. Markant i landskabet ligger en beplantningsrand omkring sommerhusområdet ved Bogø, der mod nord grænser op til campingpladsen. I 2012-2013, var beplantningen omkring campingpladsen mere åben og diffus, men i dag fremstår sommerhusområde og campingplads som et sammenhængende område set udefra.

Campingpladsen er derfor ikke længere en del af det åbne landskab med store åbne flader. Det vurderes, at campingpladsen også i fremtiden vil være velafgrænset mod det omgivende landskab, som følge af vilkår i campingtilladelse, landzonetilladelse(r) og evt. lokalplan, og området derfor ikke umiddelbart bliver en del af det åbne landskab igen.

Hummingen

Ved Hummingen, udtages campingpladsen og en smal strimmel af det udlagte sommerhusområde (7,7 ha) af de værdifulde jordbrugslandskaber (områder med landskabelig værdi), jf. ***kort 8.1.1*** og ***ortofoto 8.1.2***.



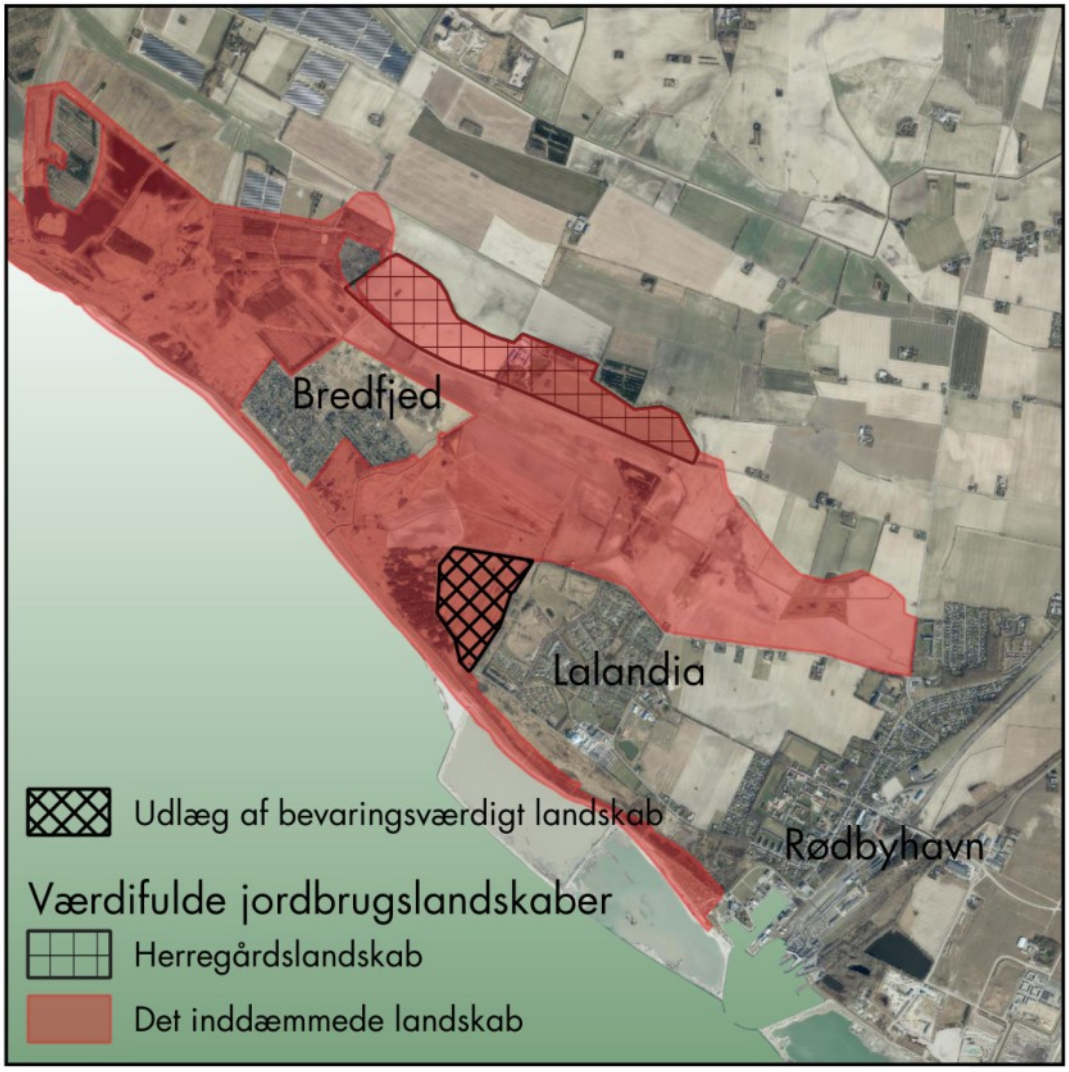
Ortofoto 8.1.2 Ændring af landskabelige bevaringsværdier ved Hummingen

Området ligger inden for landskabskarakterområde 2. Det inddæmmede landskab – Saksfjed Inddæmning og Rødby Fjord, der generelt er præget af det enkle landskab med linjeformede strukturer - diget, afvandingskanaler, veje og levende hegn - samt store markfelter.

Det har aldrig været tiltænkt at områderne med campingplads og sommerhusområder skulle være udlagt som værdifulde jordbrugslandskaber, da de ikke udgør en sammenhængende del med det øvrige inddæmmede landskab, men mod nord og øst er adskilt af store levende hegn. Området har en helt anden karakter med meget beplantning, tæt bebyggelse og fremstår generelt som et område i lille skala der hænger sammen med det store sommerhusområde Hummingen, syd for området.

Lalandia

Der udlægges 26,0 ha nye værdifulde jordbrugslandskaber lige vest for Lalandia jf. ***ortofoto 8.1.3***. Området ligger inden for landskabskarakterområde 2. Det inddæmmede landskab – Saksfjed Inddæmning og Rødby Fjord, der generelt er præget af det enkle landskab med linjeformede strukturer - diget, afvandingskanaler, veje og levende hegn - samt store markfelter.



Ortofoto 8.1.3 Ændring af landskabelige bevaringsværdier ved Lalandia

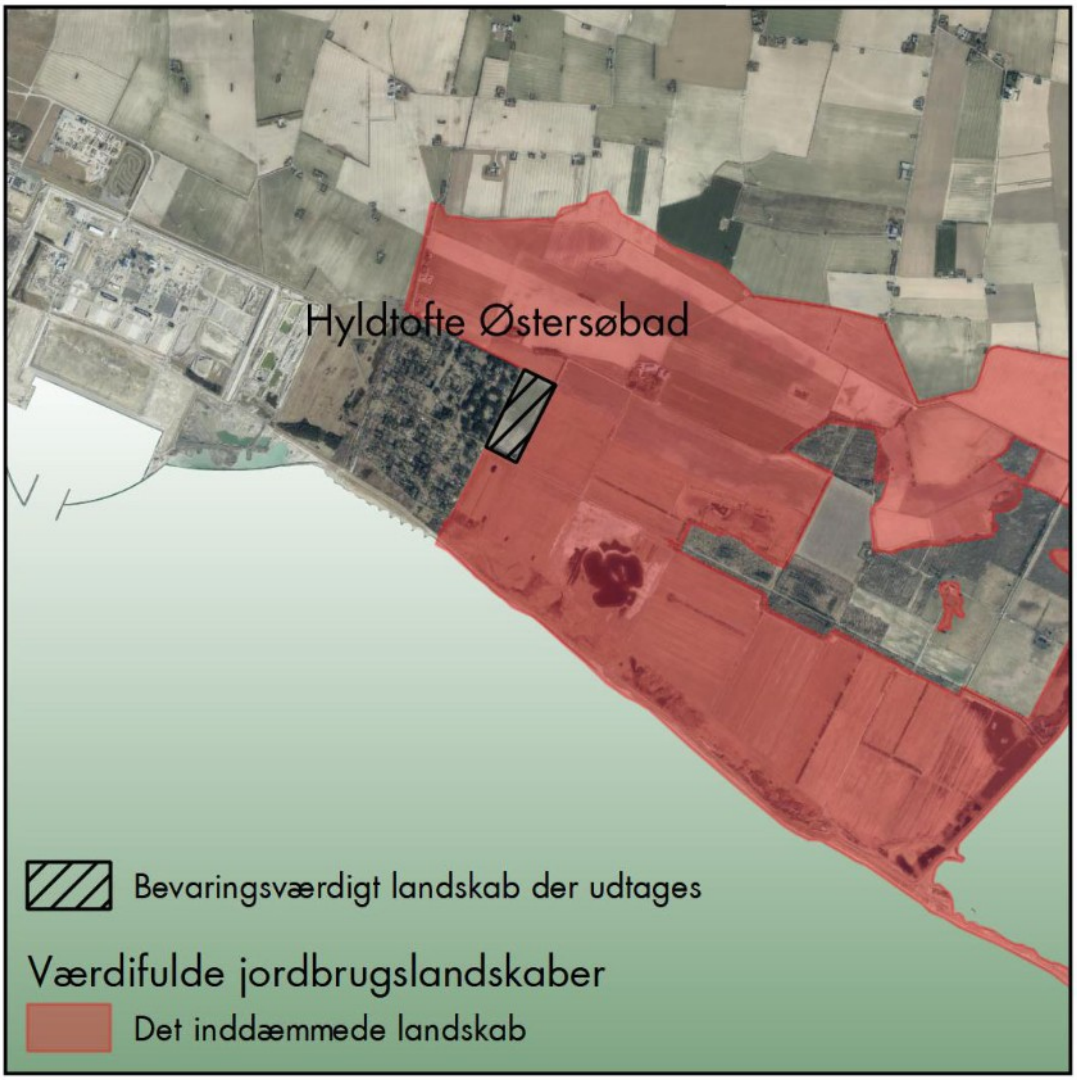
Vest for Lalandia udgøres området af den afvandede kystzone der ligger tættest på diget, hvor landskabet veksler mellem åbne og transparente naturrum og de lukkede sommerhusområder, der skiller sig ud fra det ellers store og åbne landbrugslandskab der omfatter området omkring Lidsø Gods og Bredfjed.

Da der blev gennemført landskabsanalyse i 2013, var området vest for Lalandia omfattet af kommuneplanramme og lokalplan med mulighed for etablering af legeplads, og der var tanker om en øget anvendelse af området. I dag er der ikke planer for området og rammen og lokalplanen for den del af området ophæves med vedtagelse af Kommuneplan 2025-2037, og området falder naturligt ind i området med åbne og transparente naturrum.

Øst for Østersøbadet

Området omkring sommerhusområdet Østersøbadet ligger inden for landskabskarakterområde 2. Det inddæmmede landskab – Saksfjed Inddæmning og Rødby Fjord, der generelt er præget af det enkle landskab med linjeformede strukturer - diget, afvandingskanaler, veje og levende hegn - samt store markfelter. Selve Saksfjed inddæmning er karakteriseret af det store naturpræg der er i området.

Her udtages 11,5 ha værdifulde jordbrugslandskaber, jf. ***ortofoto 8.1.4*** da karakteren af området har ændret sig.



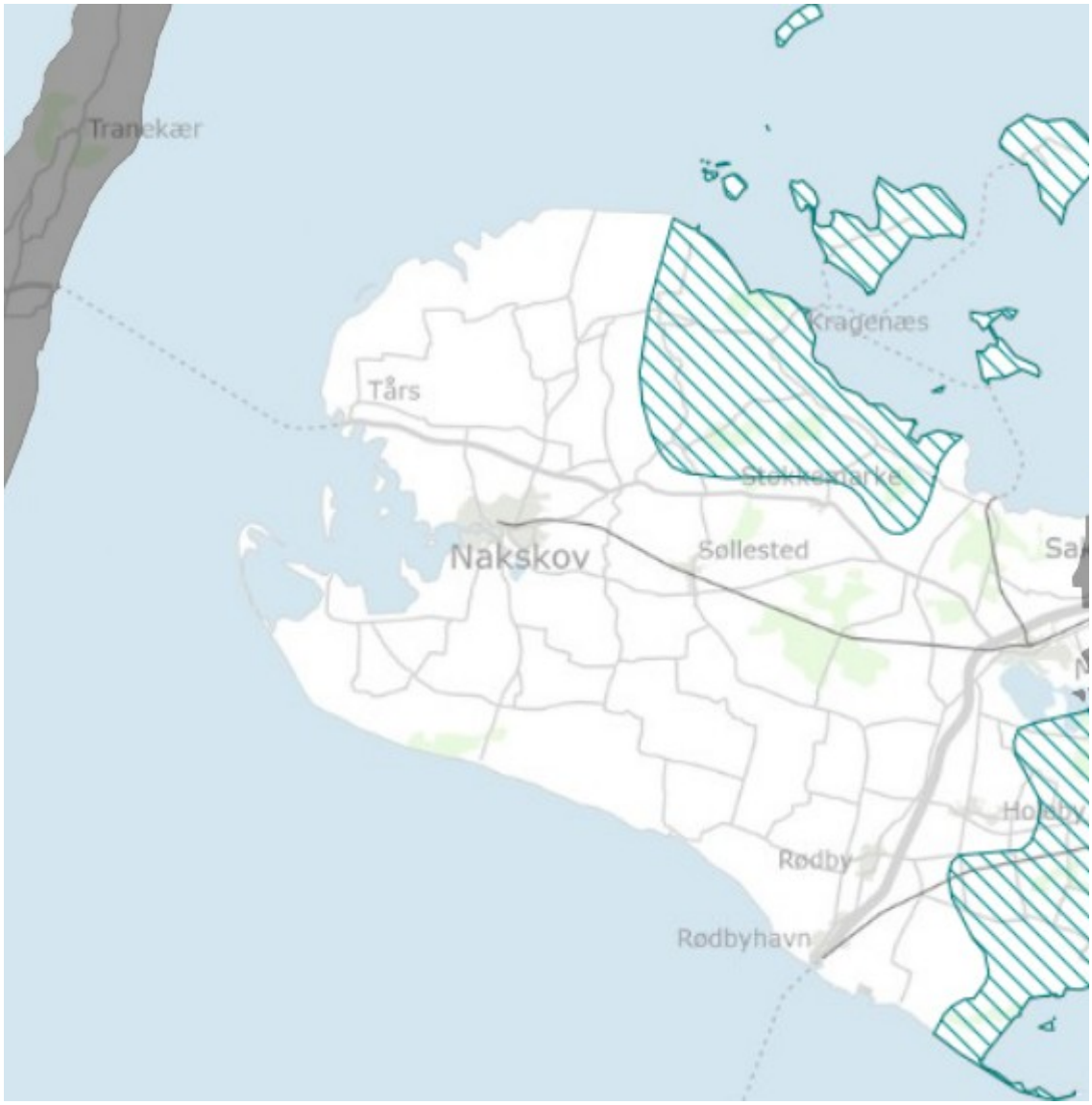
Ortofoto 8.1.4 Ændring af landskabelige bevaringsværdier øst for sommerhusområdet Østersøbadet

Siden der blev gennemført landskabsanalyse i 2013, er der sket en del store ændringer i landskabet i området omkring sommerhusområdet Østersøbadet. Vest for området mod Rødbyhavn har anlæggelsen af elementfabrikken til Femern bælt-forbindelsen markant ændret oplevelsen af landskabet, og med bevarelsen af elementfabrikken er oplevelsen af landskabet permanent blevet ændret. Samtidig har Hempelfonden købt store dele af Saksfjed Inddæmning lige øst for området, for at skabe endnu mere natur, og Femern A/S har etableret flere nye naturområder i området.

I 2013 var området en del af et større dyrket landbrugsområde øst for Østersøbadet, der blev mere naturpræget en kilometer mod øst. Nu er naturen rykket helt op til området både mod syd og øst, så området nu ligger som en smal strimmel land mellem det eksisterende sommerhusområde og det naturprægede landskab mod syd og øst, mens området mod nord grænser op til det intensivt, dyrkede landskab med store åbne markflader. Området fremstår hverken som en del af det naturprægede landskab eller af det intensivt dyrkede landskab mod nord med store markfelter. Nærheden til det eksisterende sommerhusområde er i dag det mest dominerende træk.

Området fremstår derfor ikke længere som en del af det sammenhængende Værdifulde jordbrugslandskaber/"Særlige landskabsinteresser".

8.2 Større sammenhængende landskaber



Kort 8.2.1 Større sammenhængende landskaber

Dette underkapitel omfatter mål, retningslinjer og redegørelse for de større sammenhængende landskaber.

Fakta – Større sammenhængende landskaber

Større sammenhængende landskaber defineres som store områder på mindst 100 km^2, der kun i meget begrænset omfang opleves som påvirkede af;

- tekniske anlæg, der omfatter motorveje, motortrafikveje, jernbaner, lufthavne, vindmøller, store telemaster, elledninger, større råstofgrave og lign.
- større turist- og fritidsanlæg, der omfatter feriehoteller, forlystelsesparker, idrætsanlæg, campingpladser på over 350 enheder, fritidshavne med plads til mindst 350 både, støjende sportsanlæg og lign.

Udpegningerne hænger sammen med udpegninger af større sammenhængende landskaber i Guldborgsund og Vordingborg Kommune.

Målsætning

- Inden for de større sammenhængende landskaber skal samspillet mellem naturgrundlaget, kulturgrundlaget og de oplevelsesmæssige værdier styrkes, bl.a. for at forbedre mulighederne for turisme og friluftsliv.

Retningslinjer

8.2.1 Større sammenhængende landskaber er udpeget på ***kort 8.2.1***.

8.2.2 Større sammenhængende landskaber skal som udgangspunkt friholdes for tekniske anlæg og større turist- og fritidsanlæg, der visuelt og støjmæssigt påvirker oplevelsen af landskabet. Samfundsmæssigt nødvendige infrastrukturelle anlæg kan undtagelsesvist tillades; men kun hvis de ikke med rimelighed kan henvises til en placering uden for områderne, og da kun hvis det kan ske uden væsentlig negativ påvirkning af de landskabelige interesser.

8.2.3 Inden for de større sammenhængende landskaber skal udtjente, tekniske anlæg nedtages. De kan som udgangspunkt ikke tillades genetableret.

Redegørelse

Større sammenhængende landskaber generelt

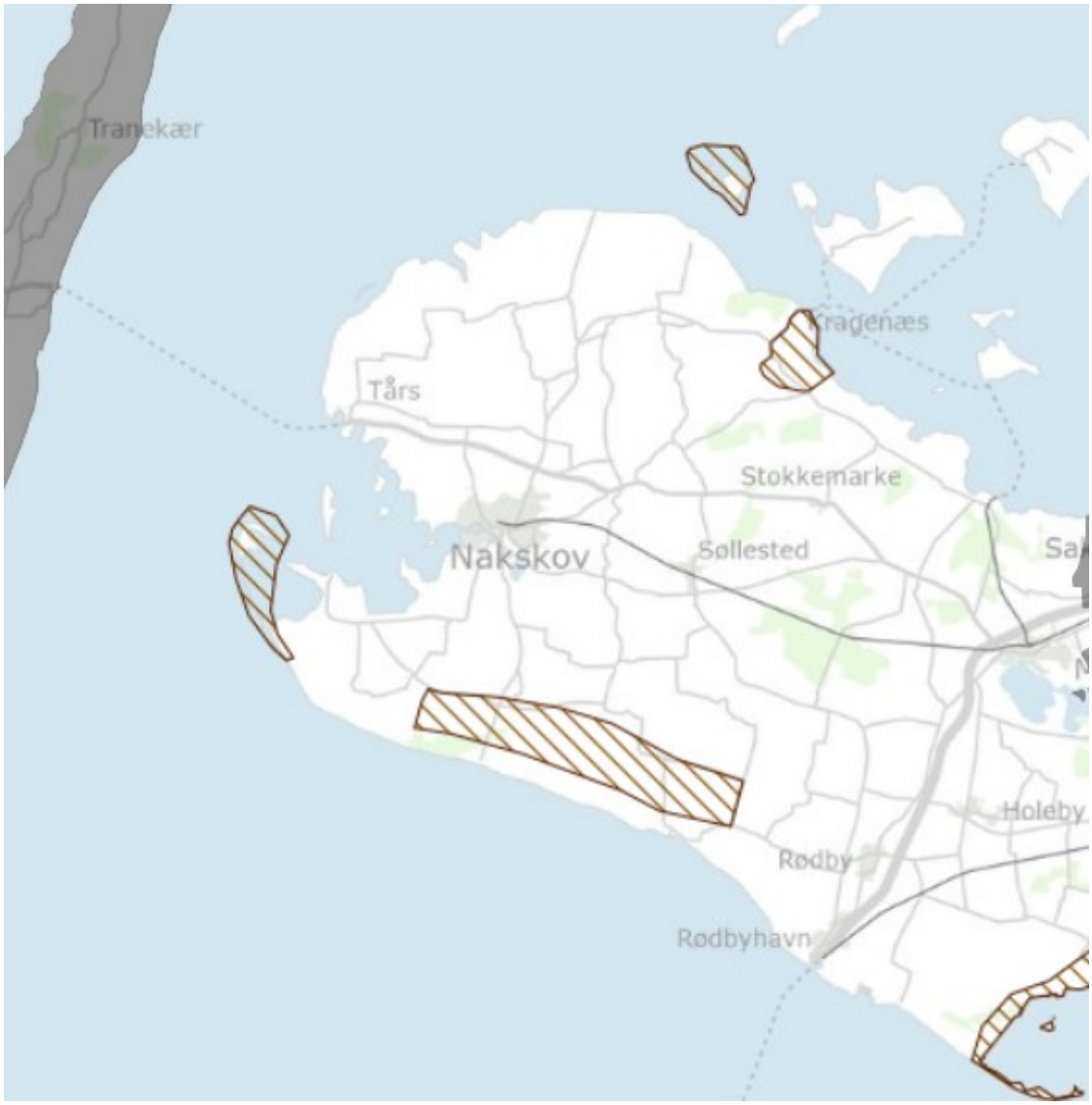
De større sammenhængende landskaber er kendetegnet af fraværet af dominerende tekniske anlæg mv. og omfatter både værdifulde jordbrugslandskaber og jordbrugslandskaber. Udpegningen begrænser som udgangspunkt ikke en fortsat jordbrugsdrift og ej heller lokalt orienterede forsyningsanlæg, virksomheder mv., der er knyttet til et lokalområde.

Den teknologiske udvikling har sat sig spor i landskabet i en grad, så det er svært at finde større sammenhængende områder, der er upåvirkede af byudvikling eller trafik-, energi-, produktions- og rekreationsanlæg. Kommuneplanens retningslinjer og rammer skal beskytte større sammenhængende landskaber mod byggerier og anlæg, som har en betydelig støjmæssig, visuel og/eller barriereskabende påvirkning.

I de større sammenhængende landskaber findes der endnu nogle få store tekniske anlæg. Når disse er udtjent og taget ud af produktion, vil der ikke kunne opstilles nye, medmindre de store tekniske anlæg er omfattet af allerede vedtagne lokalplanbestemmelser.

Inden for de større sammenhængende landskaber bør der skabes bedre muligheder for turisme, friluftsliv og natur, herunder for dyr og planters spredningsmuligheder. Eksempelvis ved natur- og kulturgenopretning samt forbedring af adgang, stiruter og formidling.

8.3 Geologi



Kort 8.3.1 Nationale- og lokale Interesseområder samt Nationale Kystlandskaber

Dette underkapitel omfatter mål, retningslinjer og redegørelse for nationale, regionale og lokale geologiske interesseområder samt nationale kystlandskaber.

Fakta - Geologiske interesseområder

Geologiske interesseområder rummer den geologiske udviklingshistorie fra istiden til nutiden. Den kan aflæses i landskabet og jordlagene i disse områder. De geologiske interesseområder omfatter både nationale, regionale og lokale geologiske interesser samt nationale kystlandskaber.

Nationale Geologiske Interesseområder (NGI) er statsligt udpegede områder, som har særlig stor værdi for forståelsen af hele Danmarks geologi. Nogle af områderne er unikke på verdensplan og har international betydning for bl.a. forskning og undervisning. Dette fremgår af UNESCO's initiativ om global udpegning af særligt værdifulde geologiske lokaliteter.

Lokale Geologiske Interesseområder (LGI) rummer en synlig geologisk historie. De er med til at øge muligheden for at opleve og forstå de geologiske processer på Lolland, som har udspillet sig og som stadig foregår. Der er ikke udpeget nogen LGI-områder i Lolland Kommune.

Nationale Kystlandskaber (NK) er statsligt udpegede områder, hvor kystlinjen har national geologisk interesse. Områderne er hver for sig nøgleområder for iagttagelse af processer, former og aflejringer i kystzonen og for forståelsen af kystzonens opbygning og tilblivelse. Set under ét belyser områderne det samlede danske kystlandskab og alle de forskelligartede processer, der har medvirket ved kystlandskabets udvikling. Foruden den nationale interesse vil mange af områderne have international interesse.

Geologiske begreber

Weichsel er den sidste istid (ca. 117.000 år til 11.500 år før nu). Deles op i Tidlig, Mellem og Sen Weichsel. Det er i Sen Weichsel (ca. 25.000 år til 11.500 år før nu), at hovednedisningen fandt sted. Da isen når sin største udbredelse (ca. 18.000 år før nu), var det kun området vest for hovedstilstandslinjen, der forblev isfrit.

Dødishul er en landskabsform., som er opstået ved at en isklump fra en gletsjer er smeltet bort og har efterladt en fordybning i terrænet. Dødishuller fremstår i dag ofte som små, runde eller ovale vandfyldte søer eller mosehuller. De indeholder lag aflejret ved slutningen af sidste istid, som er dækket med mere organiske lag fra den efterfølgende varme periode.

Instruktive dødishuller er en betegnelse for dødishuller, hvor isen var dækket af jord og andre sedimenter, mens den afsmeltede.

Tunneldale er dannet af strømmende vand under isen, som har slidt fordybninger i underlaget.

Smeltevandsdale er dannet af smeltevand, der gravede sig ned i landskabet foran isranden.

Bundmoræne er landskaber, der er dannet af eller under isen.

Krumodde er en oddespids, der krummer ind mod land. Krumodden vokser pga. sedimenttransport, der løber langs kysten mod den fri ende af odden. Væksten sker ikke jævnt, men i ryk, som resultat af bestemte bølgesituationer. På indersiden af gamle krumoddespidser er der læ for bølger. Her dannes tilgroningsforland, strandeng eller marsk samt mindre klitter.

Afspærringsforland dannes på lavvandede kyster, hvor bølger og strøm aflejrer sand og grus. Først opbygges der revler, der siden udvikler sig til øer, tanger og odder.

Abrasion er den udjævning af landskabet, som havet skaber, når det oversvømmer fastland ved havspejlsændringer.

Abrasionsfladen er det lavvandede område, der er blevet oversvømmet og udjævnet af bølgeerosionen. Abrasionsfladen er ofte karakteriseret ved spredtliggende store sten og blokke, der er efterladt af isen, og som havet ikke har kunnet flytte.

Havspejlsændringerne i Danmark siden sidste istid skyldes, at havet steg efterhånden som isen smeltede tilbage. Desuden betød trykket fra isen, at landet var trykket sammen. Da isen forsvandt, hævede landet sig nord for 0-isobasen, hvorimod landet sænkede sig syd for 0-isobasen.

0-isobasen løber fra Nordfalster til lige nord for Ringkøbing Fjord og beskriver, hvor der hverken har været en landhævning eller sænkning siden sidste istid.

Kalv er en sandakkumulation på et højtliggende istidsdannet flak omkring 0-

isobasen.

Istidsdannet flak er et fladt rev på lavt vand, som er skabt under istiden og sidenhen udjævnet af bølgeerosion.

Lagserie er en række paralelle jordlag, der er afsat over tid. De ligger som åreringe, der beskriver den geologiske udvikling i et område.

Målsætning

- Områder og lokaliteter, hvor landskabets geologi og dannelse særligt tydligt kan opleves, skal beskyttes og plejes.

Retningslinjer

8.3.1 Nationale- og lokale geologiske interesseområder samt nationale kystlandskaber er vist på ***kort 8.3.1***.

8.3.2 Der skal tages særlige hensyn til geologien i de interesseområder, der fremgår af ***kort 8.3.1*** og ***tabel 8.3.1***. Byggeri, anlægsarbejder, tekniske anlæg, beplantning, skovrejsning mv., som kan sløre landskabets dannelsesformer, skal søges udført på andre lokaliteter. Disse ændringer kan kun finde sted, hvis der undtagelsesvist ikke kan findes et alternativ.

8.3.3 Øvrige værdifulde geologiske formationer og blottede profiler, som særlig tydeligt viser landskabets opbygning, skal beskyttes og plejes.

Redegørelse

Geologiske interesseområder

Landskaber med varierende geologiske formationer har stor betydning for vores oplevelse af og forståelse for, hvordan landskabet oprindeligt er blevet dannet. Der kan f.eks. være tale om dale, bakker, sletter, kystområder og deres sammenhænge. Mange geologiske formationer er samtidig meget iøjnefaldende og har stor landskabelig værdi. Landskabelige værdier er beskrevet nærmere i 8.1 Landskabelige bevaringsværdier.

De geologiske interesseområder er generelt udfordret som følge af byudvikling, etablering af større vejanlæg, skovtilplantning, råstofindvinding, kystsikring mv. Råstofindvinding samt visse typer ændringer af anvendelse, herunder byggeri og anlæg, er så omfattende, at de påvirker landskabet væsentligt og kan virke dominerende, også på stor afstand. Derfor skal kystsikring f.eks. undgås de steder, hvor et Nationalt Geologisk Interesseområde består af en kystprofil.

Forvaltning af geologiske interesseområder

Det er vigtigt at sikre de geologiske formationer, herunder deres indbyrdes overgange og sammenhænge, så de fremtræder intakte og klare i landskabet.

Ved planlægning og landzoneadministration skal man være særlig opmærksom på, at de geologiske interesser ikke sløres eller ødelægges af gravning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring. Se ***tabel 8.3.1***. Det bør også tages i betragtning, at tilgængeligheden til og omkring de geologiske interesser kan øge den rekreative værdi.

Lolland Kommune vil løbende tage stilling til, om der findes lokale geologiske interesser i kommunen, så de kan sikres i planlægningen. Blottede profiler i f.eks. nedlagte grusgrave, der viser en lagserie og dermed tydligt fortæller om landskabets dannelse, skal beskyttes og plejes.

I forbindelse med indvindingsområder kan disse beskyttes af efterbehandlingsvilkår som fastsættes af Region Sjælland i dialog med Lolland Kommune.

Tabel 8.3.1 Geologiske interesseområder

Nationalt geologisk interesseområde
Område: Birket og Ravnsby Bakker og tunneldal **Geologi:** Bakkelandskab af isoverskredet smeltevandsslette. I området findes markante dødishuller. Ravnsby Bakker er en smeltevandsslette med mange dødishuller fra Nordøstisens tid. En tilknyttet lidt svagt markeret tunnel- og smeltevandsdal kan følges mod sydvest til Nakskov Indrefjord. **Værdi:** Området er et fremtrædende bakkelandskab på Nordlolland med nogle usædvanligt instruktive dødishuller. Profilerne i grusgravene viser den største blottede lagserie på Lolland. Området er et nøgleområde til udredning af den geologiske historie i Sen Weichsel i Sydøstdanmark. **Forvaltning:** Større bebyggelser, læ- og skovplantninger kan sløre landskabsformerne og bør undgås. Yderligere grusgravning bør afstemmes efter de geologiske og landskabelige forhold og bør generelt undgås. Det vil forbedre formidlingen med et sæt af instruktive, oprensede profiler i grusgravene.
Nationalt geologisk interesseområde
Område: Dannemare **Geologi:** Sammenhængende bundmoræneflade med strømlinede ØSØ-VNV-gående landskabsformer fra Bælthavsfremstødet. **Værdi:** Typeeksempel på det plane bundmorænelandskab, som er udviklet i sjældent set grad på Sydlolland. **Forvaltning:** Større tværgående bebyggelse samt læ- og skovplantninger kan sløre landskabsformerne og de strømlinede landskabsformer. Det bør derfor undgås.
Lokalt geologisk interesseområde
Område: Albuen **Geologi:** Albuen er en krumodde bestående af en lang, smal tange med en serie krumodder længst ude. **Værdi:** Ud over det fine eksempel på en krumodde er der også mulighed for at se andre kysttyper og kystdannelser, f.eks. klitdannelser. **Forvaltning:** Området bør ligge åbent hen, så de naturlige kystdynamiske processer kan forløbe frit.
Nationalt geologisk interesseområde og Nationalt kystområde
Område: Rødsand (Området ligger primært i Guldborgsund Kommune)

Geologi: Fra Hyllekrog i vest til Rødsand i øst findes et afspærringsforland, som består af krumodder og barriereøer. Det er som helhed kun er tørt ved lavvande. I læ bag barriereøerne findes et fladvandet havområde, der er udviklet på bekostning af de lavtliggende dele af den lerede og svagt bølgede lollandske bundmoræne. Enkelte småøer og talrige store sten vidner om abrasionen og fortæller sammen med stenalderbopladser på indtil 1,3 meters dybde om havspejlsændringerne.

Værdi: Det lavvandede havområdes størrelse, de vidtstrakte abrasionsflader med store sten samt dannelsen af et afspærringsforland gør området enestående i Danmark.

Forvaltning: De unikke stenstrøninger på såvel det lave vand som på land skal bevares intakte. Stenene skal som udgangspunkt blive liggende på deres oprindelige placering og i deres oprindelige stilling. Herved kan helhedsindtrykket af den stenstrøede bundmoræne bevares. Stenenes placering og form kan fortsat afspejle istidens gletsjerbevægelse. Det er også vigtigt, at de naturlige kystprocesser kan forløbe så uforstyrrede som muligt.

Nationalt kystområde

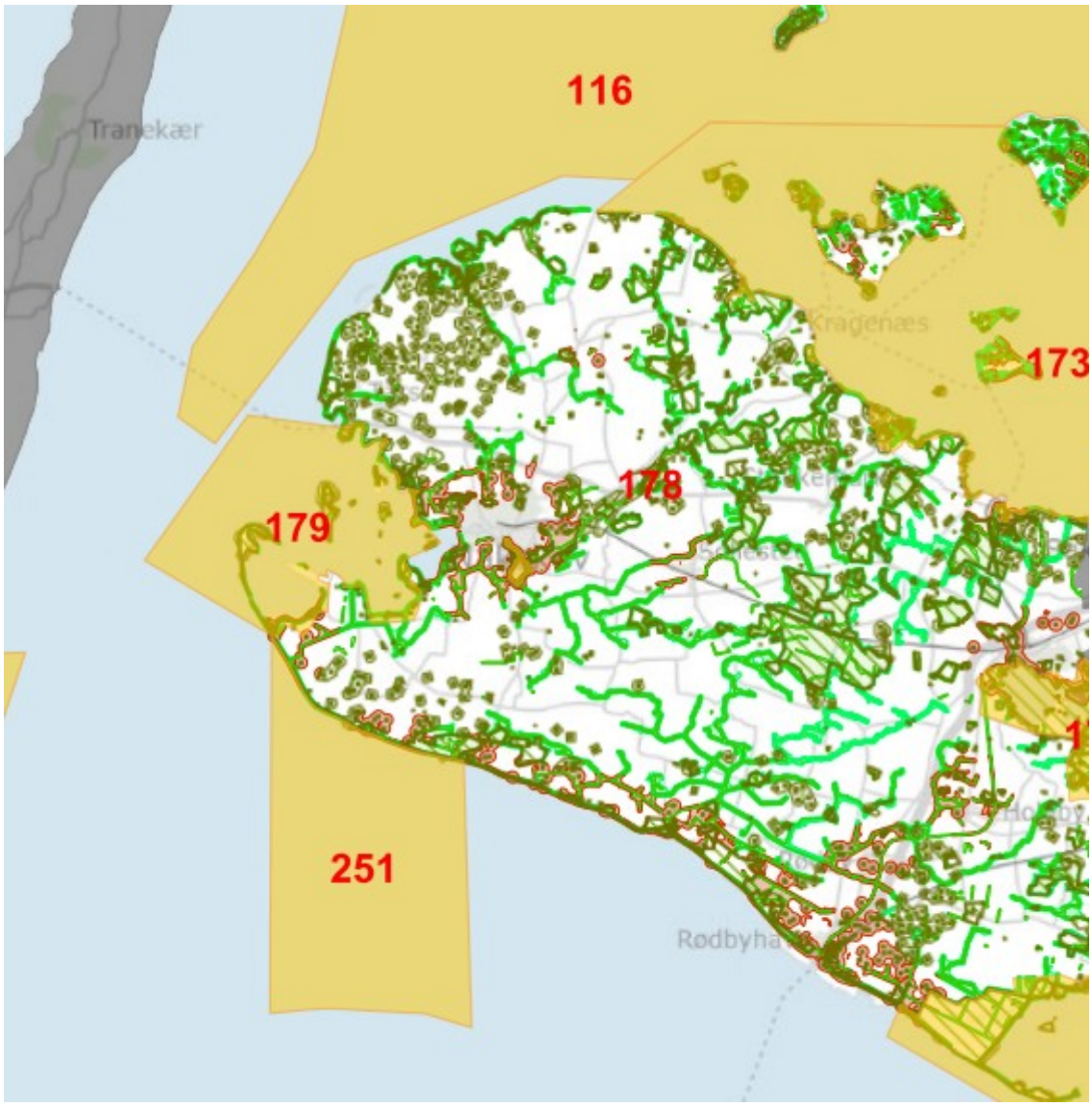
Område: Rågø

Geologi: Nordvestrågø, Rågø Kalv og barriereøerne Rågø Sand er karakteristiske forlandsdannelser på det lave, overskyllede istidslandskab langs Lollands nordkyst.

Værdi: Lokaliteten repræsenterer en karakteristisk "kalv"-dannelse.

Forvaltning: De naturlige kystdynamiske processer skal som udgangspunkt kunne forløbe frit.

9. Natur og Grønt Danmarkskort



Kort 9.1 Grønne korridorer samt udpegninger til Grønt Danmarkskort – Natura 2000-områder, eksisterende og potentielle naturområder, samt eksisterende og potentielle økologiske forbindelser

Kapitlet beskriver kommunens naturpolitik og redegørelse for Grønne korridorer samt overordnede redegørelse for Grønt Danmarkskort, herunder internationale naturbeskyttelsesområder, eksisterende og potentielle naturområder, eksisterende og potentielle økologiske forbindelser, samt planer for den ubeskyttet natur og natur på kommunale arealer samt skovrejsning.

Fakta – Grønt Danmarkskort

Grønt Danmarkskort skal sikre en forstærket indsats for større og mere sammenhængende naturområder, og danner grundlag for kommunernes naturforvaltning, der skal bidrage til at standse tilbagegangen i naturens mangfoldighed.

Udpegning til Grønt Danmarkskort vil ikke indebære nye restriktioner for hverken Forsvarsministeriets nuværende eller fremtidige aktiviteter i nationalt og internationalt beskyttede naturområder eller i andre områder, der måtte blive omfattet af Grønt Danmarkskort. Dette gælder uanset, at det uden for Forsvarsministeriets arealer er hensigten, at kommunerne ved deres administration af planloven eller anden lovgivning skal lade hensynet til en udpegning af et areal til Grønt Danmarkskort indgå i kommunens vurdering af, om der kan gives tilladelse til det ansøgte.

Kommunen skal udpege eksisterende og potentielle naturområder, samt eksisterende og potentielle økologiske forbindelser, der sammen med NATURA 2000-områderne udgør Grønt Danmarkskort.

Ved udpegningen af eksisterende og potentielle naturområder samt eksisterende og potentielle økologiske forbindelser skal kommunen anvende Digitale Naturkort (mst.dk) evt. suppleret med egne data.

Nationale kriterier for udpegning til Grønt Danmarkskort

Kommunalbestyrelsen skal ved udpegning af naturområder, anvende følgende kriterier i prioriteret rækkefølge:

1. Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser uden for Natura 2000-områderne.
   - Skal tage udgangspunkt i områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser – Natura 2000-områder på land er "født medlem".
   - Der lægges op til følgende områder indgår:
     - Relevante fredede områder, Natur- og vildtreservater, Strandbeskyttede- og klitfredede arealer, Større skove, § 3 beskyttede naturområder.
     - Dvs. områder hvor naturindholdet på forhånd er stort eller har stort potentiale for forbedring, og hvor tiltag for naturen derfor kan iværksættes omkostningseffektivt.
   - Områderne skal indgå i det omfang de har en kvalitet og øvrige egenskaber, som understøtter en opbygning af Grønt Danmarkskort.
   - Den konkrete afvejning af, hvilke områder som skal udpeges, foretages af kommunerne, som besidder det lokale kendskab til områdernes naturværdi og økologiske funktion.
2. Potentielle naturområder, som kan udvide eller skabe sammenhæng mellem eksisterende værdifulde naturområder, herunder i tilknytning til og mellem Natura 2000-områder.

- Skal tage udgangspunkt i områder, som kan udvide eller skabe sammenhæng mellem eksisterende værdifulde naturområder.
- Kriteriet har fokus på, at udpegningen skal understøtte, at etablering af ny natur sker, så der opnås bedst mulig sammenhæng og robusthed i den eksisterende natur.
- Der lægges op til at kommunerne har fokus på områder, som kan udgøre bindelinjer og trædesten mellem eksisterende naturområder i form af småsøer, vandløb, skovbryn, kystskrænter, læhegn mv., det kan f.eks. Være:
  - I tilslutning til Natura 2000-områder samt øvrig eksisterende værdifuld natur, som f.eks. gamle overdrev, heder, gamle skove, lysåbne skove og klitter.
  - Hvor det gavner sammenhængen i tilknytning til og mellem Natura 2000-områder og andre særligt værdifulde naturområder.
  - Hvor det understøtter bevaring af truede og sårbare arter, f.eks. rødlistearter og truede og sårbare arter omfattet af EU's naturdirektiver.
  - Hvor det giver større sammenhængende naturområder med mulighed for fri dynamik.

3. Naturområder, som samtidig bidrager til andre formål, herunder klimatilpasning og klimaforebyggelse, et bedre vandmiljø eller rekreation.
   - Skal tage udgangspunkt i områder, som bidrager til andre formål.
   - Kriteriet har fokus på, at udpegningen skal understøtte synergieffekter f.eks. ved udtagning af lavbundsjorde, som kan have en positiv klima- og natureffekt eller ved klimatilpasningstiltag som f.eks. etablering af vådområder, som samtidig kan have en positiv natureffekt på bl.a. visse fuglearter.
   - Der lægges op til at kommunerne kigger på:
     - Lavtliggende landbrugsarealer i ådale og langs vandløb med gode muligheder for at sikre en klimagevinst ved reduceret CO2 udledning.
     - Områder, som udover at kunne danne sammenhængende naturområder også kan tilbageholde og aflede regnvand for at forebygge oversvømmelser.
     - Landbrugsarealer med stor risiko for tab af næringsstoffer til vandmiljøet.
     - Økologiske arealer til mindskelse af randpåvirkninger på naturarealer.
     - Områder med lavt dyrkningspotentiale.
     - Større sammenhængende landskaber.
     - Områder, hvor ny natur også kan rumme store rekreative muligheder.
     - Områder, som kan sikre sammenhæng med byernes grønne områder. Grønne og landskabeligt attraktive byrande kan forbinde byen med natur og styrke muligheden for at opleve natur og landskab tæt på.
     - Mindsket kvælstofudvaskning.

Naturpolitik

Naturen har stor værdi for borgere, turister og erhverv. Naturen bruges rekreativt, til at koble af, få fred og ro, herlighedsoplevelser, sociale aktiviteter, mv. og bruges i stigende omfang til fysisk aktivitet der understøtter folkesundheden. Adgangen til natur har stor betydning for hvor folk bosætter sig uden for de store byer.

Kommunen vil prioritere at understøtte naturen hvor den:

- Skaber oplevelser for borgere og besøgende.
- Understøtter vækst og udvikling.
- Forbedre biodiversiteten.

Lolland Kommune kan ikke vende udviklingen alene, og vil samarbejde med lodsejere, fonde, virksomheder, Naturstyrelsen, mv. om at modvirke tilbagegangen i naturindhold og vil prioritere at skabe større sammenhængende naturområder, der kan understøtte udpegningerne i Grønt Danmarkskort.

Med kommunens begrænsede ressourcer betyder det, at almindelig naturgenopretning uden sammenhæng til Grønt Danmarkskort og hvor der ikke er særlige ansvarsarter og bilag IV-arter, ikke prioriteres.

I flere årtier er der sket et stort tab af naturindholdet i store dele af det åbne land i kommunen. Mange arter af dyr og planter er gået stærkt tilbage og nogle er i fare for at forsvinde.

Lolland Kommunes nuværende naturpolitik indeholder mål og anbefalinger for skovene, landbrugsjorden, kommunale arealer, vejrabatter, parcelhushaver, digerne, kysterne, naturen og sundhedsfremme (Naturpolitik).

Det forventes, at kommunens naturpolitik fra 2011 revideres i samarbejde med Grønt Råd, da der ønskes en almindelig opdatering med nyeste viden, og der ønskes mere fokus på f.eks. biodiversitet og bevarelse af ældre solitære træer.

Målsætninger

Lolland Kommune har fastsat nedenstående målsætninger for forvaltningen af naturen i Lolland Kommune:

- Stoppe tilbagegang af naturværdier og biodiversiteten, samt at løfte og forstærke disse, hvor det er muligt.
- Naturen skal bruges aktivt i kommunens erhvervs-, turisme-, formidlings- og bosætningspolitik.
- Udvikling og fornyelse i byen og på landet skal ske med respekt og forståelse for naturen.
- Naturens sammenhængskraft skal styrkes og forbedres i samarbejde med borgere, lodsejere og foreninger.

Retningslinjer

9.1 Grønne korridorer samt udpegningerne i Grønt Danmarkskort – Natura 2000-områder, eksisterende og potentielle naturområder, samt eksisterende og potentielle økologiske forbindelser, er udpeget og vist på ***kort 9.1***.

9.2 Lolland Kommune har nedenstående prioritering af naturindsatsen:

1. Gennemfører Natura 2000 handleplanprojekter, herunder etablering af græsning og genskabelse af naturlig hydrologi i vådområder.
2. Uden for Natura 2000-områder, etablering af græsning på naturområder og potentielle naturområder, genskabelse af naturlig hydrologi i vådområder.
3. Forbedre levesteder til særligt beskyttede padder.
4. Etablering af mere varieret bynatur på kommunale ejendomme.

9.3 Inden for Grønne korridorer skal eksisterende natur bevares, og om muligt forbedres og skabe sammenhæng mellem byen/sommerhusområdet og Grønt Danmarkskort gennem forvaltning, planlægning og arealadministration. Inden for private haveafgrænsninger administreres der ikke for Grønne korridorer.

Redegørelse Grønt Danmarkskort

Anvendelse af digitalt naturkort

Til udpegning af Grønt Danmarkskort har Lolland Kommune anvendt følgende temaer fra De digitale naturkort 2021 inkl. Biodiversitetskortet:

- Natura 2000 områder.
- Natur- og Vildtreservater.
- Fredede områder.
- Beskyttede naturtyper.
- Lavbundsarealer der kan genoprettes.
- HNV (Høj Natur Værdi)

Naturindsats inden for Grønt Danmarkskort

Lolland Kommune har i den forrige planperiode realiseret planlægningen for udvikling af naturområder inden for Grønt Danmarkskort ved:

- Gennemførelse af skovrejsning øst for Rødby, omhandler 57 ha Værtsskov og grøn rekreativ korridor langs jernbanestien og landanlæggene til Femern Bælt forbindelsen. Projektet er gennemført i samarbejde med Naturstyrelsen og Femern A/S og er delvist gennemført i efteråret 2023 og resten af projektet forventes realiseret i foråret 2024. Projektet omfatter ligeledes vandløbsreguleringer der blev gennemført i 2023, naturgenopretning og flere små søer i indeklemte arealer ved jernbane og motorvej nord for Rødbyhavn.
- Etablering af vådområder ved Hellenæs Sø, omhandler et vådområdeprojekt på 20 ha ved Hellenæs Skov ved Lindelse. Projektet er bevilget tilskud fra Staten og EU´s landdistriktsmidler til gennemførelse i gældende vandplanperiode og er under myndighedsbehandling. Det forventes, at vådområdet bliver etableret i 2024.
- Etablering af vådområde ved Kidnakken, omhandler et lavbundsprojekt på 21 ha syd for Kidnakken ved Maribo. Projektet er udført i 2021 med tilskud fra Staten og EU´s landdistriktsmidler. Projektet blev færdigetableret i 2022.
- Oprensning og etablering af nye løvfrø og løgfrøsvandhuller. På Vestlolland er der særligt fokus på løvfrøer mens der langs Lollands sydkyst også er fokus på løgfrøer.
- Skarholm-fredningen, Danmarks Naturfredningsforening og Lolland Kommune har over for Fredningsnævnet for Sydsjælland, Møn, Lolland og Falster den 29. september 2020 rejst forslag om fredning af et område, Skarholm, på ca. 196 ha. mellem Tjørnebjerg og Bredfjed nordvest for Rødby. Den 24. marts 2023 besluttede Fredningsnævnet at frede området, men fredningen er mangler en endelig afgørelse i Miljø- og Fødevareklagenævnet.
- Etablering af græsningsprojekter flere steder inden for natura 2000, omhandler f.eks.
  - I N2000 173
    - Udtagning af landbrugsjord fra drift og afgræsning af nye arealer med heste og kvæg på områder i Saksfjed Vildmark, ejet af Hempel Fonden.
    - Bekæmpelse af invasive arter, Japan- pileurt, Kæmpe-bjørneklo, Rynket rose.
    - Afgræsning af beskyttet natur på Femø Pølsepind.
  - N2000 179
    - Vejløskovene på Fredsholm Gods, afgræsning med vilde heste, 80 ha, heraf 50 ha i N2000.
    - Albuen, Naturstyrelsen har udvidet det afgræssede areal med ca. 15 ha.
    - Enehøje, Naturstyrelsen har udført en del naturpleje, ryddet for rynket rose etc.
  - N2000 177
    - Slåning af Kap ø og spidsen af Præstø i Maribo Søndersø, levested for terner
    - Nye vandhuller til salamandere, omkring Røgbølle Sø.
    - Aage V. Jensen Naturfond har opkøbt ca. 1200 ha. skov, sø og marker fra Søholt Gods, og har iværksat flere hydrologiprojekter i området med henblik på at genskabe mere naturlig hydrologi, sikre arter og øge biodiversiteten i området.

Revision af Grønt Danmarkskort

Udpegningerne til Grønt Danmarkskort blev i 2024 revideret med kommuneplantillæg 12, til Kommuneplan 2021-2033. Kriterierne for udpegningerne til Grønt Danmarkskort blev udarbejdet i samarbejde med Grønt Råd i Lolland Kommune. Grønt Råd består af repræsentanter fra:

- Danmarks Jægerforbund Lolland
- Danmarks Naturfredningsforening Lolland
- Dansk Landbrug Sydhavsøerne
- Dansk Ornitologisk Forening Lolland
- Dansk skovforening

Grønt Råd kom med nedenstående anbefalinger til revision af Grønt Danmarkskort.

Udgangspunktet for grønt danmarkskort er:

- Natura 2000-områderne.
- Eksisterende værdifulde naturområder uden for Natura 2000-områderne.
- Potentielle naturområder der kan udvide eller skabe sammenhæng mellem værdifulde naturområder herunder Natura 2000-områder.

Grønt Danmarkskort udgøres af følgende udpegninger i kommuneplanen:

- Eksisterende og potentielle naturområder
- Eksisterende og potentielle økologiske forbindelser

Eksisterende (værdifulde) naturområder

- ***§ 3 arealer (minus søer) med HNV (Høj Natur Værdi) større end eller lig med 5***
- ***Søer over 0,5 ha***
- ***Søer (også dem under 0,5 ha) med bilag IV arter og/eller Rødlistede arter (minus fugle). - Man kan ikke umiddelbart trække fugle ud. Data kan vise om der er fundet bilag IV arter/rødlistet arter i et område, men man skal ind og åbne et PDF-dokument for hvert fund, og i det læse sig frem til om det er en fugl eller noget andet. Det er en meget håndholdt opgave der vil kræve et meget stort ressourceforbrug. De steder vi har kigget, på er der typisk flere bilag IV arter/rødlistet arter samme sted som der er registreret rødlistet fugle.***
- ***Alle § 3 beskyttede arealer og søer indenfor strandbeskyttelseslinjen inkl. kystskrænterne.***
- ***Fredninger med naturformål: Birkemosen (Femø), Birkelyplads, Frederiksdal Skove, Saksfjed Inddæmning, Stubbestykke Skov og Skarholm – Fredningen for Skarholm er ikke endeligt vedtaget men det forventes den er vedtaget endeligt inden et kommuneplantillæg kan vedtages endeligt.***
- ***Fredskov***
- ***Natur- og vildtreservater***

Potentielle naturområder

- ***Øvrige § 3 arealer (HNV under 5 - minus søer).***
- ***Potentielle vådområder.***
- ***Arealer ejet af Aage v. Jensen, Fugleværnsfonden, Den Danske Naturfond, 5. juni fonden, Hempel Fonden – der endnu ikke er registreret som natur.***
- ***Grunde hvor der er huse der er blevet nedrevet og er blevet til Naturoaser.***
- ***Naturstyrelsens arealer.***
- ***Arealer med flere søer der rummer bilag IV arter og/eller Rødlistede arter. Arealer med flere søer/vandhuller der rummer bilag IV arter og/eller Rødlistede arter (minimum 3), omfatter arealer.***
  - ***hvor der er under 500 m mellem søerne/vandhullerne med bilag IV arter og/eller Rødlistede arter,***
  - ***eller under 250 m fra en sø/vandhul med bilag IV arter og/eller Rødlistede arter til et Eksisterende (værdifuldt) naturområde, eller et andet potentielt naturområde.***
  - ***Arealerne udgør alene eller i sammenhæng med eksisterende naturområder mindst 0,5 ha.***

De fleste dyr og planter kan sprede sig ca. 250 m ud i dyrkede arealer, så for at skabe forbindelse mellem forskellige arealer må der ikke være over 500 m mellem arealerne.

Økologiske forbindelser

- Nedlagte infrastrukturanlæg – Er ikke et kortlag, og nogen er der stier på. På Nordlolland er nogen af de gamle jernbanestrækninger i dag fredede fortidsminder.
- Faunapassager i lokalplaner – f.eks. for solcelleparker.
- 50 m buffer omkring følgende udpegninger:
  - § 3 vandløb.
  - Sten- og jorddiger.
  - Vejrabatter med ansvarsarter.
  - Kystdiger + Indlandsdiger - Der er ikke et kortlag der kan vise os alle kystdiger og indlandsdiger, så udpegningen er tegnet ud fra gamle kort, højdekurver mv. der kan derfor være diger der ikke er med.

Selvom de fleste dyr og planter kan sprede sig op til 250 m ud i marker, så er den største intensitet inden for 50 m af de udyrkede/naturarealer.

Potentielle økologiske forbindelser

Forbinder to eller flere Eksisterende naturområder/Økologiske forbindelser inden for 500 m af hinanden. Omkring Natura 2000-områder, Natur- og vildtreservater, § 3-arealer inkl. søer, fredskov, fredninger med naturformål, § 3-vandløb, sten- og jorddiger, vejrabatter med ansvarsarter, Kystdiger og indlandsdiger, udgøres udpegningen af en buffer på 50 m. Mellem områderne er forbindelserne op til 100 m brede i udgangspunktet, men i områder med flere af ovenstående udpegninger vil det kunne blive større flader.

Udpegningerne

Med udgangspunkt i Grønt Råds anbefalinger er udpegningerne i Grønt Danmarkskort blevet fastsat. Uden for strandbeskyttelseslinjen, men inden for 1 km af byerne i hovedstrukturen (Nakskov, Maribo, Holeby, Rødbyhavn, Bandholm, Rødby, Horslunde og Søllested) og omkring sommerhusområderne er der ikke udpeget potentiel natur, potentielle økologiske forbindelser og de økologiske forbindelser er reduceret til 10 m brede, da der her er et særligt potentiale for by- og turismeudvikling. Der er i stedet udpeget Grønne korridorer der skal sikre en forbindelse mellem bynaturen og Grønt Danmarkskort ved planlægning i områderne.

Udpegningerne omfatter ikke arealer inden for udviklingsområderne inden for Kystnærhedszonen.

Arealerne til Grønt Danmarkskort fordeler sig som vist i ***tabel 9.1***.

Tabel 9.1 Arealer inden for Grønt Danmarkskort

Udpegninger i Grønt Danmarkskort	Areal
Eksisterende naturområder	115,56 km^2
Potentielle naturområder	90,66 km^2
Økologiske forbindelser	159,53 km^2
Potentielle økologiske forbindelser	65,24 km^2
I alt	430,98 km^2

Med udpegningerne har Lolland Kommune sikret naturbeskyttelsesinteresserne, som udgøres af eksisterende naturområder, økologiske forbindelser, potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser, og foretaget en prioritering af kommunalbestyrelsens naturindsats inden for Grønt Danmarkskort.

Redegørelse

Natur generelt

Lollands natur har været præget af menneskelig aktivitet gennem århundreder, og meget væsentlige kulturmiljøinteresser er derfor også repræsenteret i naturområderne. Det betyder, at Lolland Kommune i dag er en af de mest intensivt opdyrkede egne af Danmark. Som følge heraf er der kun 5 % beskyttet natur (Sø, eng, mose og overdrev) i kommunen, hvilket er betydeligt mindre end i resten af Danmark hvor der er 10 % beskyttet natur.

Lolland Kommune rummer dog store naturværdier, særligt omkring Maribosøerne, Nakskov Fjord, Saksfjed–Hyllekrog og Smålandsfarvandet. Men der findes også store naturværdier omkring skovene på Nordlolland, i Halsted Ådal og generelt langs kysten. Hertil kommer, en række sjældne og truede dyrearter som, havørne, flagermus, løvfrøer, strandtudser mv., samt deres levesteder.

Naturen hænger ikke sammen, da den er adskilt af store dyrkningsflader, vejanlæg, jernbaner mv., hvilket vanskeliggør dyr og planters spredning. Herved isoleres mange arter, hvilket øger risikoen for, at de forsvinder.

Hovedparten af kommunegrænsen mellem Lolland og Guldborgsund Kommuner udgøres af enten grænseoverskridende Natura 2000-områder eller Maribo Naturpark. Der er derfor stort set fuldstændig sammenhæng på tværs af kommunegrænsen.

Grønne korridorer, naturområder, økologiske forbindelser og skovrejsning er derfor udpeget for at understøtte naturpolitikkens målsætninger, styrke naturen og sammenhængen i den samt for at understøtte Det Grønne Danmarkskort, der er nærmere beskrevet i 9.2 Naturområder.

Naturværdi og biodiversitet

Naturværdi

Naturen har stor værdi for borgere, turister og erhverv.

Naturen bruges rekreativt, til at koble af, få fred og ro, herlighedsoplevelser, opleve årstidernes skiften mv. Desuden bruges naturen i stigende omfang til fysisk aktivitet, som f.eks. gåture, løb, ridning, cykling, kajak mv., og understøtter dermed et sundt og aktivt liv. Samtidig er naturen ramme for en række sociale aktiviteter, med foreninger, familie og venner, ligesom naturen i stigende omfang bruges i undervisning og pasningstilbud.

Adgangen til naturen har stor betydning for, hvor meget og hvor ofte naturen bruges. Da en stor del af naturen i Lolland Kommune er i privat eje, er det vigtigt at adgangen til den udvikles i samarbejde og dialog med lodsejerne.

Biodiversitet

Biodiversitet ses ofte som en kvalitet i sig selv, både rent biologisk, men også i borgernes bevidsthed. Der sker løbende en ændring hen imod et øget fokus på diversitet og det naturlige indhold af dyr og planter i naturen, frem for traditionel have- og parkbrug. Kommunen har et fortsat fokus på ansvaret for at bevare og øge det naturlige dyre- og planteliv på offentlige arealer, samt den vigtige opgave at oplyse og vejlede borgere, der er interesserede i at opleve dette og måske endda bidrage på egne arealer.

Formålet er at etablere – og forbedre - levestederne for dyr og planter samt øge det fælles kendskab til naturen. Det kan styrke kommunens grønne profil og skabe forståelse for nye ekstensive måder at drifte kommunens grønne områder på. Målet er at opnå et fællesskab omkring naturen og dens processer, der inkluderer både kommune, borgerne, virksomheder og landbruget.

Grønne korridorer generelt

Inden for Grønne korridorer skal det ved byvækst, planlægning og arealforvaltning sikres, at eksisterende natur bevares, og om muligt forbedres og skaber sammenhæng mellem byen/sommerhusområdet og Grønt Danmarkskort.

Udpegningen skal særligt sikre, at ved planlægning for nye arealer, eller planlægning for eksisterende arealer i byerne hvor der nedrives og bygges om, sker en vurdering af om de Økologiske forbindelser og Naturområder i og omkring området kan styrkes med planlægningen og i givet fald hvordan med udgangspunkt i de Grønne korridorer, og sikre dette med bestemmelser eller vilkår.

Der kan f.eks. etableres friarealer, hvor der stilles vilkår til plejetiltag, stilles vilkår til beplantningsbælter eller andre beplantninger herunder valg af plantearter mv., eller der kan stilles krav til etablering af søer/regnvandsbassiner, lavbundsarealer mv., der kan være med til at understøtte naturen i et område, eller de økologiske forbindelser og være med til at skabe sammenhæng i naturen.

Men området kan også ligge afskåret fra Økologiske forbindelser og Naturområder f.eks. bag eksisterende by ift. at kunne skabe sammenhæng i naturen, eller der kan være forurenede grunde mv., der taler imod etablering af tiltag der skaber sammenhæng i naturen.

Administration af Grønne korridorer

Inden for Grønne korridorer skal det ved byvækst, planlægning og arealforvaltning sikres, at eksisterende natur bevares, og om muligt forbedres og skaber sammenhæng mellem byen/sommerhusområdet og Grønt Danmarkskort.

Udpegningen skal særligt sikre, at ved planlægning for nye arealer, eller planlægning for eksisterende arealer i byerne hvor der nedrives og bygges om, sker en vurdering af om de Økologiske forbindelser og Naturområder i og omkring området kan styrkes med planlægningen og i givet fald hvordan med udgangspunkt i de Grønne korridorer, og sikre dette med bestemmelser eller vilkår.

Der kan f.eks. etableres friarealer, hvor der stilles vilkår til plejetiltag, stilles vilkår til beplantningsbælter eller andre beplantninger herunder valg af plantearter mv., eller der kan stilles krav til etablering af søer/regnvandsbassiner, lavbundsarealer mv., der kan være med til at understøtte naturen i et område, eller de økologiske forbindelser og være med til at skabe sammenhæng i naturen.

Men området kan også ligge afskåret fra Økologiske forbindelser og Naturområder f.eks. bag eksisterende by ift. at kunne skabe sammenhæng i naturen, eller der kan være forurenede grunde mv., der taler imod etablering af tiltag der skaber sammenhæng i naturen.

Fakta – Naturbeskyttelsesloven

Naturen beskyttes og forvaltes i Danmark primært gennem naturbeskyttelsesloven, men også gennem Planloven, Skovloven og anden lovgivning.

Formål

Naturbeskyttelseslovens overordnede samfundsmæssige mål er at sikre en afvejning mellem benyttelse og beskyttelse for at sikre den bedst mulige tilstand for naturen i overensstemmelse med den nationale lovgivning, EU's naturbeskyttelsesdirektiver og de internationale naturbeskyttelseskonventioner. Ved administration af loven lægges der vægt på både naturbeskyttelse, biodiversitet og almenhedens interesser.

Naturbeskyttelsesloven tilsigter især:

- at beskytte naturen med dens bestand af vilde dyr og planter samt deres levesteder og de landskabelige, kulturhistoriske, naturvidenskabelige og undervisningsmæssige værdier,
- at forbedre, genoprette eller tilvejebringe områder, der er af betydning for vilde dyr og planter og for landskabelige og kulturhistoriske interesser
- at give befolkningen adgang til at færdes og opholde sig i naturen, samt forbedre mulighederne for friluftslivet.

Naturbeskyttelseslovens bestemmelser

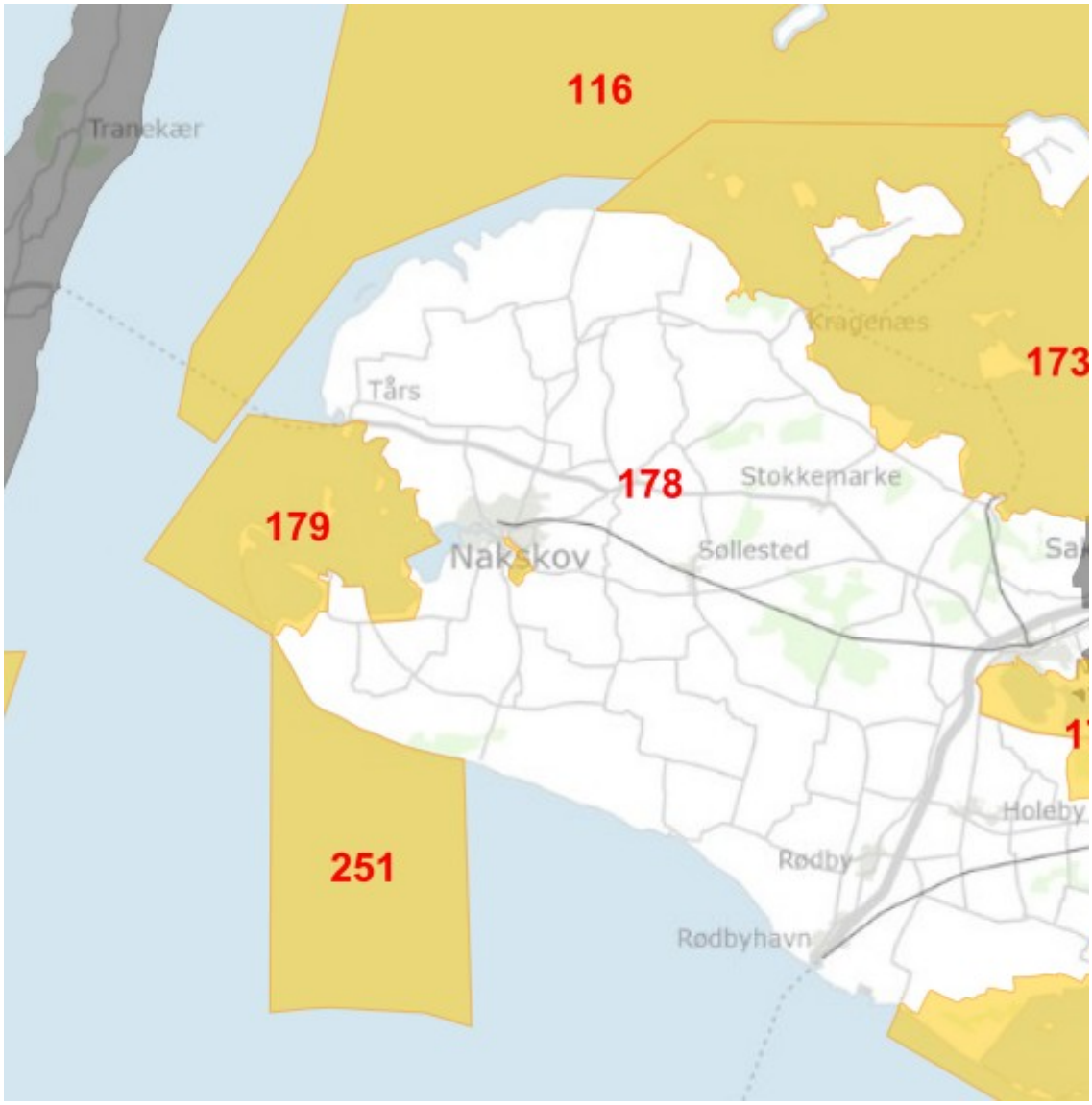
Naturbeskyttelsesloven har bestemmelser for:

- beskyttet natur, herunder Internationale naturbeskyttelsesområder, klitfredede arealer og § 3-områder
  - § 3-områder omfatter heder, enge, moser, overdrev der alene eller i sammenhæng udgør et areal på 2.500 m2, samt søer med et areal på over 100 m2. På § 3 områder må der ikke foretages ændringer af tilstanden eller anvendelsen af arealet. Det betyder, at der som udgangspunkt ikke må placeres nyt byggeri og anlæg på arealet, drænes, gødes mv., der kan påvirke tilstanden. Hidtidig drift på arealerne kan dog fortsætte.

    Der kan dog i helt særlige tilfælde gives dispensation til et indgreb i et § 3 områdes tilstand, og her er det ikke nok, at der er en væsentlig jordbrugs-, økonomisk- eller rekreativ interesse. Det er et krav, at der er tale om et område, som ud fra naturbeskyttelseshensyn, vurderes som uden særlig interesse, eller som et indgreb, der i sig selv ikke skønnes at medføre nogen afgørende forrykning af tilstanden i området. En særlig omstændighed, der eventuelt kan begrunde dispensation fra § 3, kan være, at et ansøgt indgreb har en naturforbedrende funktion.
- bygge- og beskyttelseslinjer - Generelt gælder det, at beskyttelseslinjerne administreres mere restriktivt end byggelinjerne, og strandbeskyttelseslinjen er den mest restriktive, mens skovbyggelinjen administreres mindst restriktivt.
  - §15- Strandbeskyttelseslinjen – 300 meter fra strandbredden må der ikke ske tilstandsændringer uden dispensation. Det betyder, at man f.eks. ikke må opføre bebyggelse, herunder til- og ombygning, opstille campingvogne, opsætte hegn, tilplante, udstykke arealer eller ændre på terrænet. Der findes enkelte undtagelser.
  - §18 - Fortidsmindebeskyttelseslinjen – går 100 meter fra fortidsmindets ydergrænse.
    Det må ikke foretages ændringer i tilstanden. Der må blandt andet ikke placeres bebyggelse så som bygninger, skure, campingvogne og master. Der må heller ikke foretages ændringer i terrænet, beplantning eller hegning.
    Landbrugsmæssig drift er tilladt, uden for den i museumsloven fastlagte 2 meter dyrkningsfri bræmme rundt om fortidsmindet. Tilplantning med juletræer, frugttræer og lignende er dog ikke tilladt.
  - §16 - Sø- og åbeskyttelseslinjen – går 150 meter fra henholdsvis søbredden ved normal vandstand og fra vandløbets øverste kant (vandløbslinjen).
    Inden for beskyttelseszonen er der forbud mod at placere bebyggelse, f.eks. bygninger, skure, campingvogne og master. Der må heller ikke foretages tilplantning eller ændringer i terrænet.
    Landbrugsmæssig drift er tilladt, bortset fra tilplantning med juletræer, frugttræer og lignende. Opførelse af driftsbygninger, der er nødvendige for jordbrugs- og fiskerierhvervet, er ligeledes tilladt. Skovarealer kan gentilplantes. Beplantning i eksisterende haver berøres ikke af beskyttelseslinen.
  - §19 - Kirkebyggelinjen – går 300 meter fra kirken. Det er forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt. Bestemmelsen omfatter alt byggeri, men vil især have betydning for placering af siloer, elmaster og vindmøller.
    I tilfælde, hvor kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen, gælder forbuddet dog ikke.
  - §17 - Skovbyggelinjen – går 300 meter fra skoven. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Hvis skoven ved nytilplantning får et areal på over 20 ha, opstår der skovbyggelinje.
    Der må ikke placeres bebyggelse som for eksempel bygninger, skure, campingvogne og master.
    Driftsbygninger, der er nødvendige for jordbrugs- og fiskerierhvervet, og som opføres i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, er ikke omfattet af forbuddet.

- placering af offentlige anlæg i det åbne land
- reklamer i det åbne land
  § 21 indeholder et forbud mod, at der anbringes plakater, afbildninger, fritstående skilte, lysreklamer og andre indretninger i reklame- og propagandaøjemed i det åbne land. Forbuddet skal sikre, at der ikke opstilles skilte, der kan ses langt væk og/eller er dominerende i det åbne land. Forbuddet gælder også i lokalplanlagte områder, uanset om de er beliggende i by- eller landzonen. Det afgørende er, om reklamerne er placeret i et område, der efter en konkret vurdering kan karakteriseres som en samlet bymæssig bebyggelse.
  Der kan læses mere om skiltning i det åbne land i naturbeskyttelsesloven og i reklamebekendtgørelsen.
- offentlighedens adgang til naturen, hvor ikke bare den nuværende brug af adgangen vægtes men også den potentielle udnyttelse. Offentlighedens adgang administreres på baggrund af :
  - § 22 stranden,
  - § 23 skoven,
  - § 24 udyrkede arealer,
  - § 25 klitfredede arealer samt
  - § 26 veje og stier i det åbne land
  - § 26a Nedlæggelse af gennemgående veje og stier
- affald
- ikke erhvervsmæssig sejlads på søterritoriet, vandløb og søer
- beskyttelse af plante og dyrearter
- fredninger
- naturpleje og sandflugtsbekæmpelse
- naturforvaltning, herunder erhvervelse, lån og tilskud mv., samt naturgenopretning af vådområder
- naturovervågning.

9.1 Internationale naturbeskyttelsesområder og bilag IV-arter



Kort 9.1.1 Internationale naturbeskyttelsesområder

Underkapitlet omfatter retningslinjer og redegørelse for de internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000) og bilag IV-arter.

Fakta - Internationale naturbeskyttelsesområder, Natura 2000 og bilag IV-arter

De internationale naturbeskyttelsesområder er en samlet betegnelse for de udpegede habitat-, fuglebeskyttelses-, og ramsarområder. Hvert internationalt naturbeskyttelsesområde består af et eller flere af disse områder.

Habitat- og fuglebeskyttelsesområderne er udpeget på grundlag af EU's naturdirektiver og udgør tilsammen Natura 2000-områderne. Ramsarområderne er udpeget på grundlag af Ramsar-konventionen for beskyttelse af vigtige vådom¬råder. Ramsarområderne i Danmark ligger alle indenfor

fuglebeskyttelsesområderne, og beskyttelsen er derfor dækket ind af EU-beskyttelsen. Natura 2000 benyttes derfor generelt som betegnelse for de internationale naturbeskyttelsesområder.

Natura 2000-områder er et netværk af områder i EU som rummer bestemte naturtyper og arter af dyr og planter, der er særlig værdifulde og karakteristiske for EU, og som er i ri¬siko for at forsvinde. Det er især naturområder som f.eks. fjorde, skove, klitter, heder og moser, enge og overdrev. Nogle af disse arealer er allerede beskyttet af naturbe-skyttelseslovens § 3. Nogle landbrugsarealer indgår også i disse udpegede områder, bl.a. for at skabe sam¬menhæng mellem naturarealerne i området.

Desuden udgør Natura 2000 områderne kernen i Det Grønne Danmarkskort, som er nærmere beskrevet i 9. Natur og Grønt Danmarkskort.

Bilag IV-arter er en liste over udvalgte dyre- og plantearter med streng beskyttelse efter EU's naturbeskyttelsesdirektiver, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for NATURA 2000-områderne Beskyttelsen medfører et forbud mod beskadigelse eller ødelæggelse af bilag IV-dyrearters yngle- eller rasteområder, samt ødelæggelse af bilag IV-plantearter i alle livsstadier. Det kan f.eks. være hule træer, hvor flagermus opholder sig eller ynglevandhuller for padder.

Målsætninger

Lolland Kommune har fastsat følgende målsætninger for internationale naturbeskyttelsesområder:

- Opfylde målene i Statens Natura 2000 planer gennem Lolland Kommunes Natura 2000 handleplaner og projekter.
- Beskytte de habitatnaturtyper, arter og yngle- og rasteområder, som de internationale naturbeskyttelsesområder er udpeget for at værne om.

Retningslinjer

9.1.1 Gældende internationale naturbeskyttelsesområder er vist på ***kort 9.1.1*** og i ***tabel 9.1.1***.

9.1.2 I de internationale naturbeskyttelsesområder må der ikke træffes afgørelser, der kan medføre forringelser af områdernes naturtyper, levesteder for ar¬terne, eller skabe forstyrrelser der har negative konsekvenser for de arter og naturtyper områderne er udpeget på baggrund af.

9.1.3 Ved planlægning og forvaltning inden for de internationale naturbeskyttelsesområder må planen eller projektet ikke stride mod Natura 2000-handleplanerne eller forhindre deres gennemførelse, og planen eller projektet skal i videst muligt omfang understøtte Natura 2000-handleplanen for området.

9.1.4 Ved planlægning og forvaltning skal der laves en vurdering af, om gennemførslen af en plan eller et projekt vil indebære en beskadigelse eller ødelæggelse af bilag IV-dyrearters yngle- eller rasteområder, eller om der vil ske en ødelæggelse af bilag IV-plantearter i alle livsstadier.

Redegørelse

Internationale naturbeskyttelsesområder

EU's overordnede målsætning for Natura 2000-områder er at sikre og genoprette en "gunstig bevaringsstatus" for de arter og naturtyper, som Natura 2000-områderne er udpeget for. Natura 2000-områderne i Lolland Kommune fremgår af ***kort 9.1.1*** og ***tabel 9.1.1.***

Tabel 9.1.1 Internationale naturbeskyttelsesområder i Lolland Kommune.

Nr.	Internationalt naturbeskyttelses-område	Fugle-beskyttelses-område	Habitat-område	Ramsar-område
116	Centrale Storebælt og Vresen	F128		
173	Smålandsfarvandet nord for Lolland	F85	H152N	R21
173	Hyllekrog-Rødsand	F83	H152S	R25
177	Maribosøerne	F87	H156	R24
178	Halsted Kloster Dyrehave		H157	
179	Nakskov Fjord og Indrefjord	F88	H158	R23
251	Femern Bælt		H260	

Målsætningen skal nås gennem Natura 2000-planlægning. Staten har vedtaget en Natura 2000-plan for hvert Natura 2000-område, som kan ses hos Miljøstyrelsen (mst.dk). Disse planer fastlægger målsætninger for den indsats, som er nødvendig for at bevare, udvide, sammenkæde eller genoprette habitatnaturtyper samt yngle- og rasteområder for arter. Det er kommunernes opgave at udmønte Natura 2000-planerne i kommunens egne Natura 2000-handleplaner for hvert enkelt Natura 2000-område.

Natura 2000-handleplaner

I Lolland Kommune er der fastlagt målsætninger og retnings¬linjer for den indsats, som er nødvendig for at sikre eller genoprette en såkaldt gunstig bevaringsstatus for de arter og naturtyper, som områderne er udpeget for.

Lolland Kommune har på baggrund af Natura 2000 planerne udarbejdet udkast til følgende Natura 2000-handleplaner der har været i høring frem til den 28. februar 2024 men endnu ikke er endeligt vedtaget:

- Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborgsund, Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand Natura 2000 område nr. 173,
- Maribosøerne Natura 2000 område nr. 177 og
- Nakskov Fjord og Indrefjord Natura 2000 område nr. 179.

Desuden har Miljøstyrelsen udarbejdet udkast til en Natura-2000 handleplan for Halsted Kloster Dyrehave Natura 2000 område nr. 178. Miljøstyrelsen er myndighed da det er indsatser i en Skovhandleplan.

For det marine Femern Bælt Natura 2000-område 251 gælder at indsatserne er relateret til fiskeri, der ligger uden for kommunens myndighedsområde, og varetages af Miljøstyrelsen.

Der er endnu ikke udarbejdet basisanalyse og dermed heller ikke handleplaner for Natura 2000-området nr. 116 Centrale Storebælt og Vresen.

Fakta

Naturtyper

Natura 2000 områderne kan indeholde flere forskellige naturtyper. En naturtypes bevaringsstatus anses for ”gunstig”, når:

- det naturlige udbredelsesområde og de arealer naturtypen dækker over inden for dette område, er stabile eller øges.
- den særlige struktur og de særlige funktioner, der er nødvendige for naturtypens opretholdelse på lang sigt, er til stede.
- bevaringsstatus for de arter, der er karakteristiske for den pågældende naturtype, er gunstig jf. bevaringsstatus for arterne.

Arter

En arts bevaringsstatus anses for ”gunstig”, når:

- arten på lang sigt vil opretholde sig selv som en levedygtig bestanddel af dens naturlige levesteder.
- artens naturlige udbredelsesområde ikke er i tilbagegang, eller der er sandsynlighed for, at udbredelsesområdet inden for en overskuelig fremtid ikke vil blive mindsket.
- der er og vil sandsynligvis fortsat vil være et tilstrækkeligt stort levested, til at bevare bestanden på lang sigt.

De naturtyper og arter, som er udpegningsgrundlag for Natura 2000-områderne, er opført på EU’s naturdirektivs bilag I og II og omfatter ca. 60 naturtyper og mere end 100 arter på Habitatdirektivet og ca. 80 arter på Fuglebeskyttelsesdirektivet med levesteder i Danmark. Derudover indeholder direktivet krav om streng beskyttelse af en række arter på bilag IV –både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Bilag IV omfatter omkring 39 danske arter, heraf alle danske flagermusarter og de fleste paddearter, hvoraf mange har forekomster i Lolland Kommune. Det betyder, at den planlæggende myndighed, eller den myndighed, der giver tilladelse, dispensation eller godkendelse, er forpligtet til at varetage et generelt hensyn til disse arter inden for alle deres naturlige udbredelsesområder.

Udpegningsarterne for de enkelte Natura 2000-områder fremgår af ”Oversigt over EF-habitatområdernes udpegningsgrundlag,” som kan ses hos Miljøstyrelsen (mst.dk)

Bilag IV-arter

Habitatdirektivet indeholder krav om streng beskyttelse af en række arter på direktivets bilag IV både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Bilag IV omfatter omkring 39 danske arter, heraf alle danske flagermusarter og de fleste paddearter, hvoraf mange har forekomster i Lolland Kommune. Det betyder, at den planlæggende myndighed, eller den myndighed, der giver tilladelse, dispensation eller godkendelse, er forpligtet til at varetage et generelt hensyn til disse arter inden for alle deres naturlige udbredelsesområder.

Administration af internationale naturbeskyttelsesområder

Ved planlægning eller projekter, der vil kunne påvirke Natura 2000 områder, skal der gennemføres en vurdering af, om den påtænkte planlægning eller projektet vil kunne påvirke et Natura 2000 område væsentligt – en såkaldt væsentlighedsvurdering.

Hvis vurderingen viser, at den påtænkte planlægning eller et projekt vil kunne påvirke et Natura 2000 område væsentligt, skal der gennemføres en konsekvensvurdering.

Hvis myndigheden på grundlag af konsekvensvurderingen kan afvise, at en plan eller et projekt skader området eller de dyre og plantearter området er udpeget for, kan planen vedtages og aktiviteten tillades. Hvis der er tvivl om hvorvidt planer og projekter kan skade et Natura 2000 område eller de dyre- og plantearter området er udpeget for, kan de ikke vedtages eller tillades.

Ved lokalplanlægning og administration inden for Natura 2000-områder skal der stilles vilkår eller bestemmelser der i videst muligt omfang understøtter Natura 2000-handleplanen i området. Handleplanen kan f.eks. have et mål om at understøtte truede arter og fugle, hvor f.eks. flagermus kan understøttes med levende hegn, eller forskellige padder kan understøttes med fugtige arealer mv., som der f.eks. kan indarbejdes bestemmelser om i lokalplaner eller stilles vilkår om i landzonetilladelser.

Hensigten er ikke at påvirke almindelige privat havearealer eller hele friarealer, men afgrænsende beplantning eller dele af friarealerne skal kunne understøtte Natura 2000-handleplanen i området.

Sammenhæng med Planloven

Jævnfør Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (BEK nr. 1383, 26. november 2016), skal kommuneplanens retningslinjer sikre, at internationale beskyttelsesområder (Natura 2000) samt strengt beskyttede bilag IV arter ikke berøres eller påvirkes negativt som følge af planlægningen (retsinformation.dk).

Lolland Kommunes kommuneplan 2021-2033 vurderes at indeholde retningslinjer, der er i overensstemmelse med dette, da der ikke planlægges inden for internationale beskyttelsesområder. Desuden angives det i miljøvurderingen, hvilke områder der kræver særlig opmærksomhed med hensyn til beskyttede arter. Dette indebærer yderligere undersøgelser og analyser af arters tilstedeværelse og levesteder i de relevante rammeområder.

Planlægningstilladelse

I de internationale naturbeskyttelsesområder må der ikke, uden planlægningstilladelse, udlægges nye arealer til byzone eller sommer¬husområde, planlægges nye større vejanlæg eller sideanlæg i form af servicestationer, materialepladser og lign. Der må ikke udlægges nye områder

til råstofindvinding på land eller planlægges for nye eller væsentlige udvidelser af tekniske anlæg og lign., f.eks. flyvepladser, jernbaner, havne, andre trafikanlæg, opfyldninger på søterritoriet, luftledningsanlæg, solcelleparker, vindmølleklynger- og parker, losse¬pladser og anlæg for deponering.

Der kan dog planlægges for linjeoverføringer af luftledningsanlæg gennem et internationalt naturbeskyttelsesområde, der alene er udpeget som habitatområde, lige som der kan planlægges for foranstaltninger, som vil medføre forbedringer af naturforholdene i det berørte område. Desuden er f.eks. campingpladser, forlystelsesparker, produktionsvirksomheder i landzonen, som f.eks. agroindustri, som udgangspunkt heller ikke omfattet af kravet om en planlægningstilladelse.

I ganske særlige tilfælde kan kommunen få en planlægningstilladelse, hvis der kan opnås en bedre natur- og miljøbeskyttelse igennem ændret planlægning, end der ellers havde været mulighed for, eller hvis det kan godtgøres, at en ønsket plan vurderes kun at ville påvirke et Natura 2000 område marginalt.

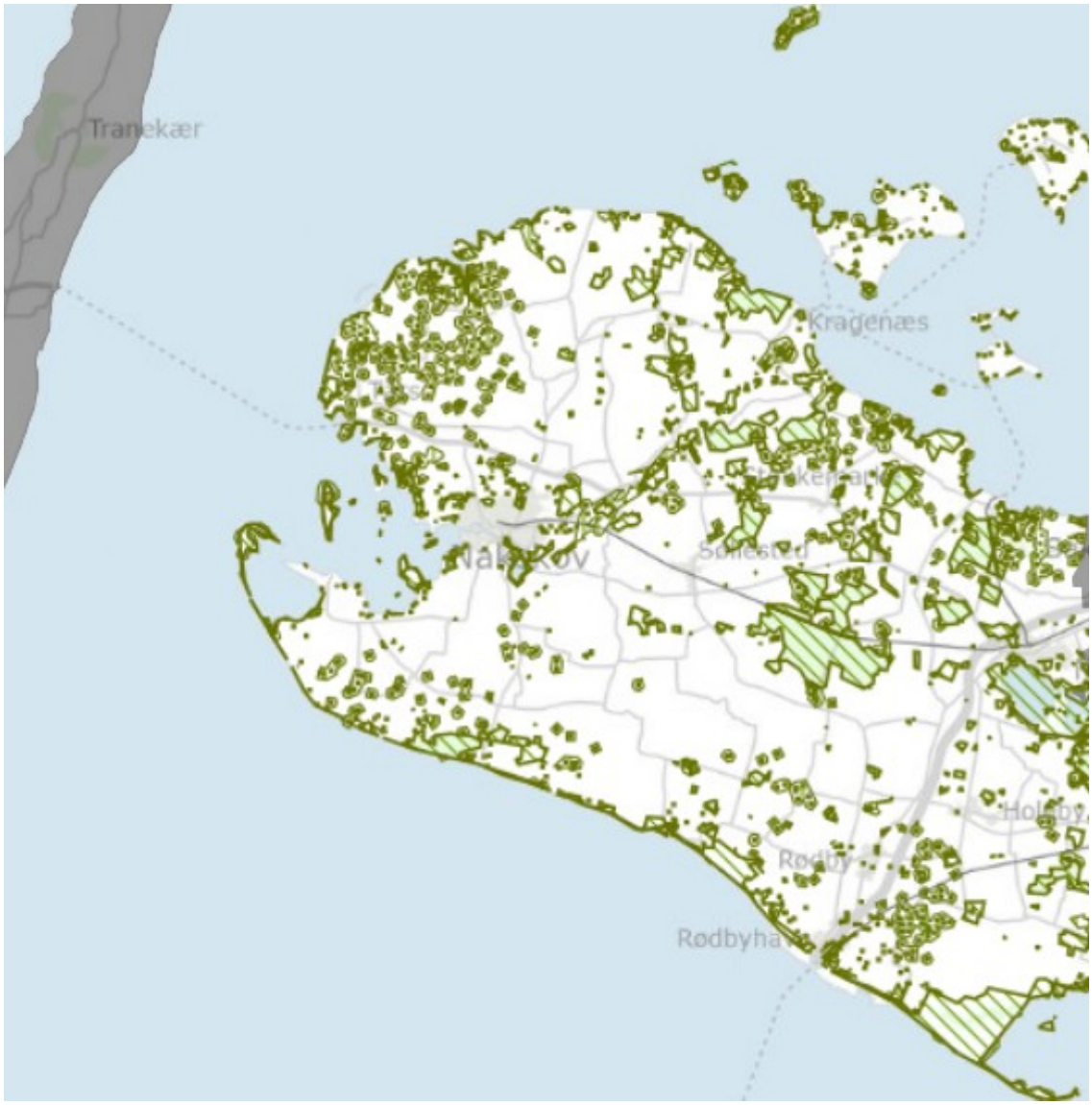
Fakta - Planlægningstilladelse

Plan- og Landdistriktsstyrelsen kan i særlige tilfælde give en planlægningstilladelse til at planlægge inden for et Natura 2000-område.

For at opnå en planlægningstilladelse, skal der særligt være redegjort for nødvendigheden af at planen eller projektet er placeret i et Natura 2000 område samt hvilke indvirkninger planen eller projektet vil have på det berørte Natura 2000-område. Hvis det vurderes, at planen eller projektet vil kunne påvirke det berørte Natura 2000-område negativt eller hvis redegørelsen er mangelfuld, kan der ikke opnås en planlægningstilladelse.

En planlægningstilladelse betyder alene, at kommunen kan sætte planlægningsarbejdet i gang. I det videre planlægningsarbejde vil der oftest skulle gennemføres en uddybende vurdering af planen eller projektets konsekvenser for bl.a. natur, miljø, erhvervsinteresser, borgere mv. En planlægningstilladelse betyder altså ikke, at en given plan eller projekt kan endeligt vedtages/gennemføres.

9.2 Naturområder



Kort 9.2.1 Eksisterende Naturområder og potentielle naturområder

Underkapitlet omfatter retningslinjer og redegørelse eksisterende naturområder og potentielle naturområder, der er en del af Grønt Danmarkskort.

Målsætning

Lolland Kommune har fastsat følgende målsætning for naturområderne:

- De særlige naturværdier, der findes i naturområderne, skal bevares og forbedres.

Retningslinjer

9.2.1 Eksisterende naturområder og potentielle naturområder er udpeget og vist på ***kort 9.2.1***.

9.2.2 I eksisterende naturområder må der ikke etableres nye anlæg og aktiviteter eller ske ændringer af eksisterende forhold uden vidtgående hensyn til områdets beskyttelsesstatus.

9.2.3 I eksisterende og potentielle naturområder bør der i udgangspunktet ikke planlægges for bebyggelse, veje og anlæg, der kan forringe naturindhold, levesteder og spredningsveje for vilde planter og dyr.

9.2.4 Ved planlægning og administration af areallovgivningen i eksisterende og potentielle naturområder skal naturindholdet sikres, og om muligt forbedres gennem forvaltning, planlægning og arealadministration. Inden for private haveafgrænsninger administreres der ikke for potentielle naturområder.

Redegørelse

Generelt om eksisterende naturområder

De væsentligste naturområder i kommunen er beliggende inden for Natura 2000 områderne. Uden for Natura 2000 områderne findes de væsentlige eksisterende og potentielle naturområder langs kysterne, på de fugtige, uopdyrkede jorder, og i skovene.

Men der findes også væsentlige naturinteresser uden for naturområderne, der særligt er knyttet til mindre arealer som vandløb, vandhuller, levende hegn, sten og jorddiger, kystdiger, tidligere jernbanearealer, gamle, solitære træer mv., hvor der skabes særlige livsvilkår for dyr og planter.

Eksisterende naturområder er udlagt med udgangspunkt i Grønt råds anbefalinger jf. afsnittet Revision af Grønt Danmarkskort i Kapitel 9. Natur og Grønt Danmarkskort.

Eksisterende naturområder udgøres i princippet af eksisterende "værdifulde" naturområder, og der er brugt følgende kriterier ved udpegningen af eksisterende naturområder:

- § 3 arealer (minus søer) med HNV større end eller lig med 5
- Søer over 0,5 ha
- Søer (også dem under 0,5 ha) med bilag IV arter og/eller Rødlistede arter (minus fugle).
- Alle § 3 beskyttede arealer og søer indenfor strandbeskyttelseslinjen inkl. kystskrænterne.
- Fredninger med naturformål: Birkemosen (Femø), Birkelyplads, Frederiksdal Skove, Saksfjed Inddæmning, Stubbestykke Skov og Skarholm.
- Fredskov
- Natur- og vildtreservater

Udpegningerne omfatter ikke arealer inden for udviklingsområderne inden for Kystnærhedszonen.

Administration af eksisterende naturområder

Naturarealerne i de eksisterende naturområder er som hovedregel beskyttet gennem naturbeskyttelseslovens § 3 eller skovloven, og der kan derfor som udgangspunkt ikke etableres nyt byggeri og anlæg. Kan anlægget eller aktiviteten ikke etableres i fuldt omfang uden nogen form for gene for området, skal der henvises til områder uden særlige beskyttelseshensyn. Mindre

støttepunkter for det almene uorganiserede friluftsliv som f.eks. sheltere, bål-/grillpladser mv. kan tillades, forudsat det ikke skader naturen. Eksisterende naturområder kan f.eks. indgå som friarealer i planlægningen.

I de eksisterende naturområder vil Lolland Kommune om muligt prioritere at gennemføre naturpleje, naturgenopretning og arealopkøb i samarbejde og dialog med lodsejerne. Desuden har kommunen og Danmarks Naturfredningsforening i helt særlige tilfælde mulighed for at rejse en fredningssag for at beskytte særlig værdifuld natur. Fredninger er nærmere beskrevet i 8. Landskab.

Generelt om potentielle naturområder

Potentielle naturområder udgøres af eksisterende beskyttede naturområder hvor kvaliteten af naturområderne er begrænset og rummer derfor potentiale til at blive forbedret. Desuden udgøres de af områder hvor der ikke er registreret beskyttet natur, men hvor der er potentiale for etablering af natur og/eller skabe større sammenhængende naturområder.

Potentielle naturområder er udlagt med udgangspunkt i Grønt råds anbefalinger jf. afsnittet Revision af Grønt Danmarkskort i Kapitel 9. Natur og Grønt Danmarkskort.

Der er brugt følgende kriterier for udpegning af potentielle naturområder.

Udenfor strandbeskyttelseslinjen og mere end 1 km fra det overordnede bymønster (Nakskov, Maribo, Holeby, Rødbyhavn, Bandholm, Rødby, Horslunde og Søllested) og sommerhusområder gælder følgende kriterier:

- Øvrige § 3 arealer (HNV under 5 - minus søer)
- Potentielle vådområder
- Arealer ejet af Aage v. Jensen, Fugleværnsfonden, Den Danske Naturfond, 5. juni fonden, Hempel Fonden – der endnu ikke er registreret som natur.
- Arealer med flere søer der rummer bilag IV arter og/eller Rødlistede arter. Arealer med flere søer/vandhuller der rummer bilag IV arter og/eller Rødlistede arter (minimum 3), omfatter arealer
  - hvor der er under 500 m mellem søerne/vandhullerne med bilag IV arter og/eller Rødlistede arter,
  - eller under 250 m fra en sø/vandhul med bilag IV arter og/eller Rødlistede arter til et Eksisterende (værdifuldt) naturområde, eller et andet potentielt naturområde.
- Arealerne udgør alene eller i sammenhæng med eksisterende naturområder mindst 0,5 ha.
- Grunde hvor der er huse der er blevet nedrevet og er blevet til Naturoaser.
- Naturstyrelsens arealer.

Udpegningerne omfatter ikke arealer inden for udviklingsområderne inden for Kystnærhedszonen.

Administration af potentielle naturområder

I de potentielle naturområder kan der være små, beskyttede arealer som f.eks. vandhuller, og andre ikke-beskyttede mindre arealer med væsentlige potentielle naturinteresser. Selvom naturarealerne er små, kan de være levested for f.eks. rødlistede arter, og disse levesteder har kommunen interesse i at bevare og forbedre.

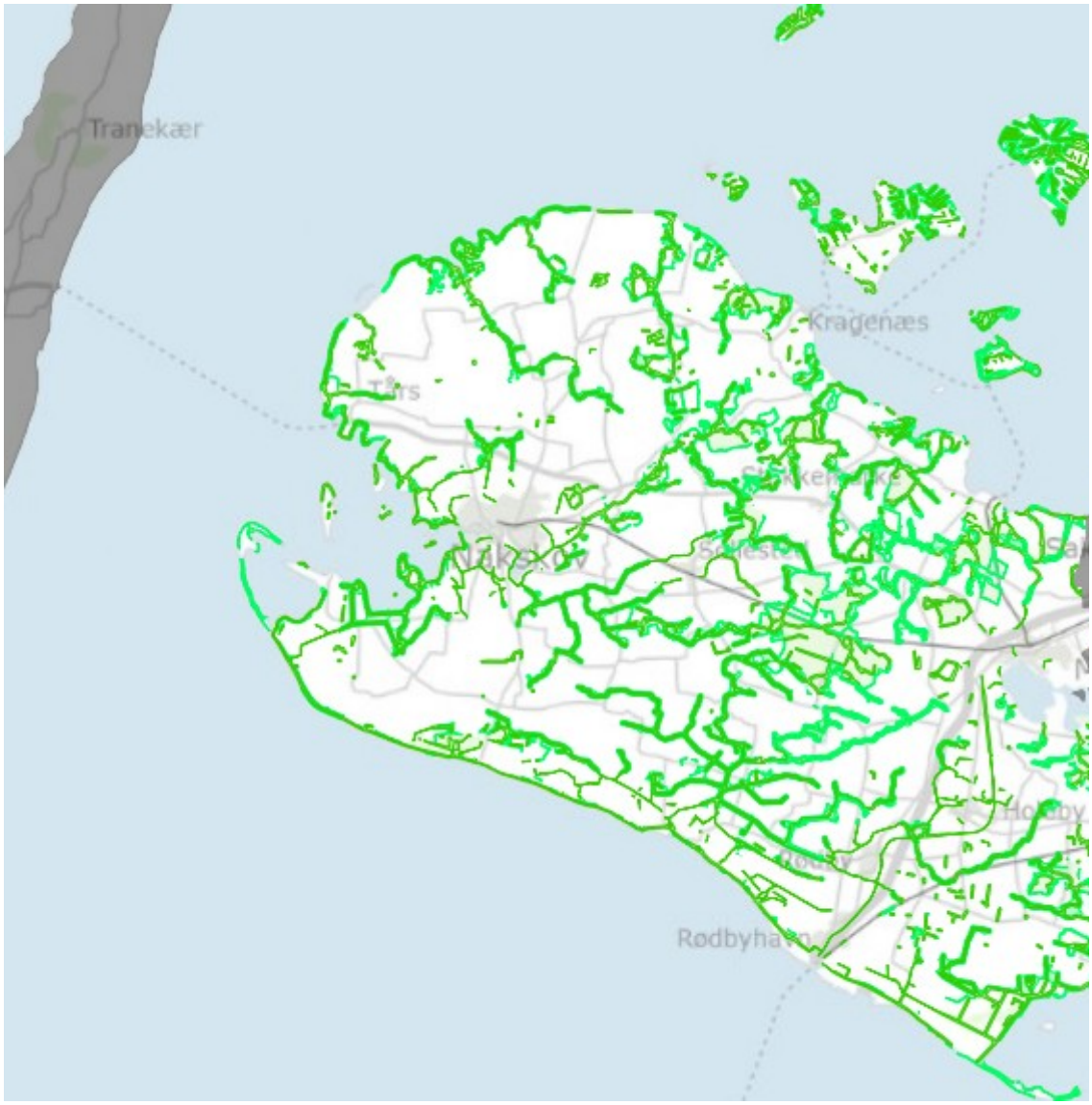
Ved administration og planlægning inden for de potentielle naturområder skal naturværdierne sikres og om muligt udvikles. Som udgangspunkt bør der ikke planlægges for nye anlæg inden for de potentielle naturområder, men eksisterende byggeri og anlæg kan som udgangspunkt ombygges og udvides, hvis det ikke forringer de naturmæssige værdier eller spredningsmuligheder for plante- og dyrelivet.

Samlet set er der udpeget væsentligt mere potentiel natur, end der er mulighed for at etablere, men udpegningen er også et udtryk for, hvor der er noget i planlægningen man skal være særligt opmærksom på og hvor der er noget der kan forbedres.

I planlægningen kan der f.eks. udlægges grønne områder, og der kan indgås frivillige aftaler om beplantning, etablering af nye vandhuller/søer, mv.

Man skal være opmærksom på, at de særlige naturkvaliteter i områderne ofte indebærer særlig sårbarhed. Det gælder f.eks. i forhold til næringsstofpåvirkning, særligt ammoniaknedfald i naturtyper, hvis naturlige tålegrænse allerede er overskredet.

9.3 Økologiske forbindelser



Kort 9.3.1 Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser

Underkapitlet omfatter retningslinjer og redegørelse for økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser, der er en del af Grønt Danmarkskort.

Målsætninger

Lolland Kommune har fastsat følgende målsætninger for de økologiske forbindelser:

- Muligheden for dyre- og plantearters spredning mellem naturområder skal forbedres i de økologiske forbindelser.
- De økologiske forbindelser skal knytte sig til arealer, hvor der er en reel mulighed for at øge naturandelen.

Retningslinjer

9.3.1 Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser er udpeget og vist på ***kort 9.3.1***.

9.3.2 Ved planlægning og administration af areallovgivningen i de eksisterende økologiske forbindelser skal større byggerier og anlæg undgås eller placeres, så dyr og planters spredningsmuligheder ikke forringes.

9.3.3 Kvaliteten af de eksisterende og potentielle økologiske forbindelser skal sikres mod byvækst, veje og andre tekniske anlæg mv. der kan forringe naturindholdet, og skal forbedres i overensstemmelse med målsætningen gennem naturpleje, naturgenopretning og tilskud til miljøvenlig drift. Inden for private haveafgrænsninger administreres der ikke for potentielle økologiske forbindelser.

Redegørelse

Generelt om økologiske forbindelser

Et af de forhold, der har stor betydning for at bevare og fremme naturkvaliteten i det åbne land, er graden af sammenhæng mellem de enkeltvis ofte ret små naturområder, og dermed spredningsmuligheden for planter og dyr.

De økologiske forbindelser har derfor stor betydning for dyr og planters spredningsmuligheder men også for den daglige vandring mellem naturområderne.

Økologiske forbindelser er udlagt med udgangspunkt i Grønt råds anbefalinger jf. afsnittet Revision af Grønt Danmarkskort i Kapitel 9. Natur og Grønt Danmarkskort.

Udenfor strandbeskyttelseslinjen og mere end 1 km fra det overordnede bymønster (Nakskov, Maribo, Holeby, Rødbyhavn, Bandholm, Rødby, Horslunde og Søllested) og sommerhusområder gælder følgende kriterier:

- Nedlagte infrastrukturanlæg – Er ikke et kortlag, og nogle anlæg er der stier på. På Nordlolland er nogen af de gamle jernbanestrækninger i dag fredede fortidsminder.
- Faunapassager i lokalplaner – f.eks. for solcelleparker.
- Indenfor strandbeskyttelseslinjen og mere end 1 km fra det overordnede bymønster (Nakskov, Maribo, Holeby, Rødbyhavn, Bandholm, Rødby, Horslunde og Søllested) og sommerhusområder er der en 50 m buffer omkring følgende udpegninger, mens bufferen er på 5 m udenfor strandbeskyttelseslinjen og inden for 1 km fra det overordnede bymønster og sommerhusområderne.
  - § 3 vandløb
  - Sten- og jorddiger
  - Vejrabatter med ansvarsarter
  - Kystdiger + Indlandsdiger – Det er ikke alle kystdiger og indlandsdiger der er digitalt registreret, så udpegningen er tegnet ud fra gamle kort, højdekurver mv. der kan derfor være diger der ikke er med.

Selvom de fleste dyr og planter kan sprede sig op til 250 m ud i marker, så er den største intensitet inden for 50 m af de udyrkede/natur arealer og stigende ind omkring selve vandløbet mv.

Udpegningerne omfatter ikke arealer inden for udviklingsområderne inden for Kystnærhedszonen.

Administration af de eksisterende økologiske forbindelser

Størstedelen af de økologiske forbindelser udgøres i kernen af vandløb der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, eller beskyttede sten- og jorddiger, der er direkte beskyttede mod ændringer i lovgivningen, mens vej- og stirabatter med ansvars arter og kyst- og indlandsdiger ikke direkte er beskyttet mod ændringer. Fælles for udpegningen er de linjeformede elementer der ikke er dyrket, men der er lagt en bredere buffer ind der typisk ligger på eksisterende landbrugsjord, hvor særligt dyrelivet bevæger sig ud, og følger kernen i udpegningen.

I de økologiske forbindelser er det særligt betydningsfuldt, at det eksisterende mønster af vandløb, diger, rabatter mv. bevares og udbygges. For planlægningen og arealadministrationen betyder det, at der f.eks. indrettes ubebyggede arealer som levested for naturligt forekommende dyr og planter, som dermed forbedrer den biologiske mangfoldighed, eller at der stilles krav om bevaring, erstatning eller etablering af nye levende hegn.

Hvor trafikforbindelser krydser økologiske forbindelser, skal der indbygges afværgeforanstaltninger i form af faunapassager.

Målsætningen for de økologiske forbindelser skal fremmes gennem arealadministrationen og ved at fremme naturandelen i forbindelserne. Naturforvaltningsmidler kan anvendes til at fjerne fysiske barrierer for planter og dyrs spredning ad de økologiske forbindelser.

Kommunens økologiske forbindelser understøtter Det Grønne Danmarkskorts formål om at stoppe opdelingen af naturen og dermed stoppe tilbagegangen i biodiversitet.

Generelt om potentielle økologiske forbindelser

Potentielle økologiske forbindelser udgøres af arealer der forbinder økologiske forbindelser, eksisterende naturområder og Natura 2000-områder. Forbindelserne er bredere end økologiske forbindelser da der her kan etableres f.eks. mindre naturområder, beplantningsbælter mv. der kan styrke de økologiske forbindelser, eller fungerer som trædesten mellem de eksisterende naturområder og dermed forbedre dyr og planteres spredningsmuligheder og de daglige forbindelser mellem områderne.

Potentielle økologiske forbindelser er udlagt med udgangspunkt i Grønt råds anbefalinger jf. afsnittet Revision af Grønt Danmarkskort i Kapitel 9. Natur og Grønt Danmarkskort.

Udenfor strandbeskyttelseslinjen og mere end 1 km fra det overordnede bymønster (Nakskov, Maribo, Holeby, Rødbyhavn, Bandholm, Rødby, Horslunde og Søllested) og sommerhusområder gælder følgende kriterier

Forbinder to eller flere Eksisterende naturområder/Økologiske forbindelser inden for 500 m af hinanden. Omkring Natura 2000-områder, Natur- og vildtreservater, § 3-arealer inkl. søer, fredskov, fredninger med naturformål, § 3-vandløb, sten- og jorddiger, vejrabatter med ansvarsarter, Kystdiger og indlandsdiger, udgøres udpegningen af en buffer på 50 m. Mellem områderne er forbindelserne op til 100 m brede i udgangspunktet, men i områder med flere af ovenstående udpegninger vil det kunne blive større flader.

Udpegningerne omfatter ikke arealer inden for udviklingsområderne inden for Kystnærhedszonen.

Administration af potentielle økologiske forbindelser

De potentielle økologiske forbindelser, skal sikre udvikling af natur i endnu højere grad vil kunne skabe sammenhæng og spredningskorridorer mellem de eksisterende naturområder. Sådanne spredningsmuligheder for dyr og planter er af stor vigtighed for udviklingen af en større biologisk mangfoldighed i hele kommunen. Nogle af de potentielle forbindelser omfatter allerede et vist naturindhold, mens der andre steder er mulighed for at skabe nye korridorer og sammenhænge.

De potentielle økologiske forbindelser er lagt i forbindelse med eksisterende naturområder, økologiske forbindelser, sten- og jorddiger mv. og skaber sammenhæng mellem områder med værdifuld natur. Her er der et potentiale for at videreudvikle et naturligt dyre- og planteliv, og skabe et robust og sammenhængende net af spredningsmuligheder for dyr og planter.

Ved administration og planlægning inden for de potentielle økologiske forbindelser skal der skabes sammenhæng mellem eksisterende naturområder eller understøtte eksisterende økologiske forbindelser. Som udgangspunkt bør der ikke planlægges for nye anlæg inden for de potentielle økologiske forbindelser, der kan forringe dyr og planters spredningsmuligheder.

Ved administration og planlægning bør der stilles vilkår eller indarbejdes bestemmelser der understøtter dyr og planters spredningsmuligheder, der kan styrke økologiske forbindelser og/eller skabe sammenhæng mellem eksisterende naturområder. Der kan f.eks. skabes naturstrøg gennem et område, etableres mindre naturområder der kan fungere som ”trædesten” og derved forbedre dyr og planters spredningsmuligheder.

En forbedring af spredningsmulighederne kan både være en generel forbedring, eller være specifik for bestemte arter, hvor der vil være fokus på bilag IV-arter og rødlistede arter.

9.4 Ubeskyttet natur og natur på kommunale arealer

Underkapitlet omfatter retningslinjer og redegørelse for natur på kommunale arealer, samt anbefalinger til fremme af natur på private arealer.

Fakta - Den ubeskyttede natur

Den ubeskyttede natur er den natur, der ikke er reguleret af internationale naturbeskyttelseskrav og direkte beskyttet af naturbeskyttelsesloven og omfatter f.eks. alle de udyrkede arealer, skove, der ikke er omfattet af fredskovspligt, og vejrabatter. Disse arealer fungerer som spredningskorridorer og betyder meget for biodiversiteten.

Målsætning

- At arbejde for at fremme naturindholdet og biodiversiteten i hele kommunen.

Retningslinjer

9.4.1 Kommunale arealer, hvor arealets funktion ikke kræver særlige hensyn, skal indrettes og drives, så de fremmer biodiversiteten og dermed fremmer et godt naturindhold.

Redegørelse

Kommunale arealer

De kommunale arealer har vidt forskellige funktioner. Driften og plejen af arealerne skal ske på en sådan måde, at det giver mening i forhold til anvendelsen og placeringen af arealerne.

Grønne arealer, som kun i ringe grad bliver brugt til aktiviteter, skal plejes ekstensivt for at fremme biodiversiteten og dermed at skabe muligheder for at opleve et naturligt dyre- og planteliv både bynært og i agerlandet. Særligt i byerne plejes sådanne arealer på en måde, der signalerer, at området ikke er overladt til sig selv, men er del af en målrettet og meningsfyldt drift.

På grønne arealer, hvor der foregår aktivitet, og/eller er synlige som f.eks. byparker, rundkørsler mv., skal driften og plejen tilpasses de aktiviteter, der er på arealerne, og/eller de visuelle helheder arealerne indgår i.

Det vil f.eks. sige, at de grønne arealer kan holdes med kortklippet græs, hvor der er meget færdsel og slid på arealet, mens der på andre dele af arealerne kun slås græs en eller to gange om året, eller at arealerne helt overlades til at passe sig selv og på sigt kan udvikle sig til træbevoksede arealer.

Det betyder desuden, at slåning af vejrabatter skal foretages på en måde, der fremmer biodiversiteten, men samtidig tager hensyn til benyttelsen. På disse arealer kommer funktionen i første række, og hensynet til naturindhold og biodiversitet må afvejes ud fra hensynet til funktionen.

På nogen af de grønne arealer kan der desuden anlægges en blanding af lysåbne- og beplantede områder og/eller vandhuller.

Offentligheden skal sikres adgang til naturen på de kommunale arealer.

Anbefaling for kommunale skove

For at fastholde og evt. øge naturindholdet i skoven, skal mængden af naturligt hjemmehørende og egnskarakteristiske arter bevares og have mulighed for at brede sig i på deres naturlige voksested. Der skal være lysåbne områder med mere vand og mere dødt ved og områder med gammel og uberørt skov med træer i forskellig højde og livsstadier.

Landbrugsjorden

Lolland Kommune vil gennem frivillige aftaler og dialog med landbruget arbejde på, at naturindholdet og biodiversiteten kan forbedres overalt i det åbne land.

Naturpolitikken peger på nogle muligheder for en helt umiddelbar forbedring af naturen, som består i, at udyrkede arealer - snipper og hjørner, omgivelser ved bygninger mv. - kun plejes ekstensivt.

Ligeledes prøver kommunen at fremme lodsejeres ønsker om et større naturindhold ved at fremme projekter såsom nye vådområder, søer målrettet padder mv. og uden jordbearbejdning, gødning eller brug af pesticider.

Private arealer

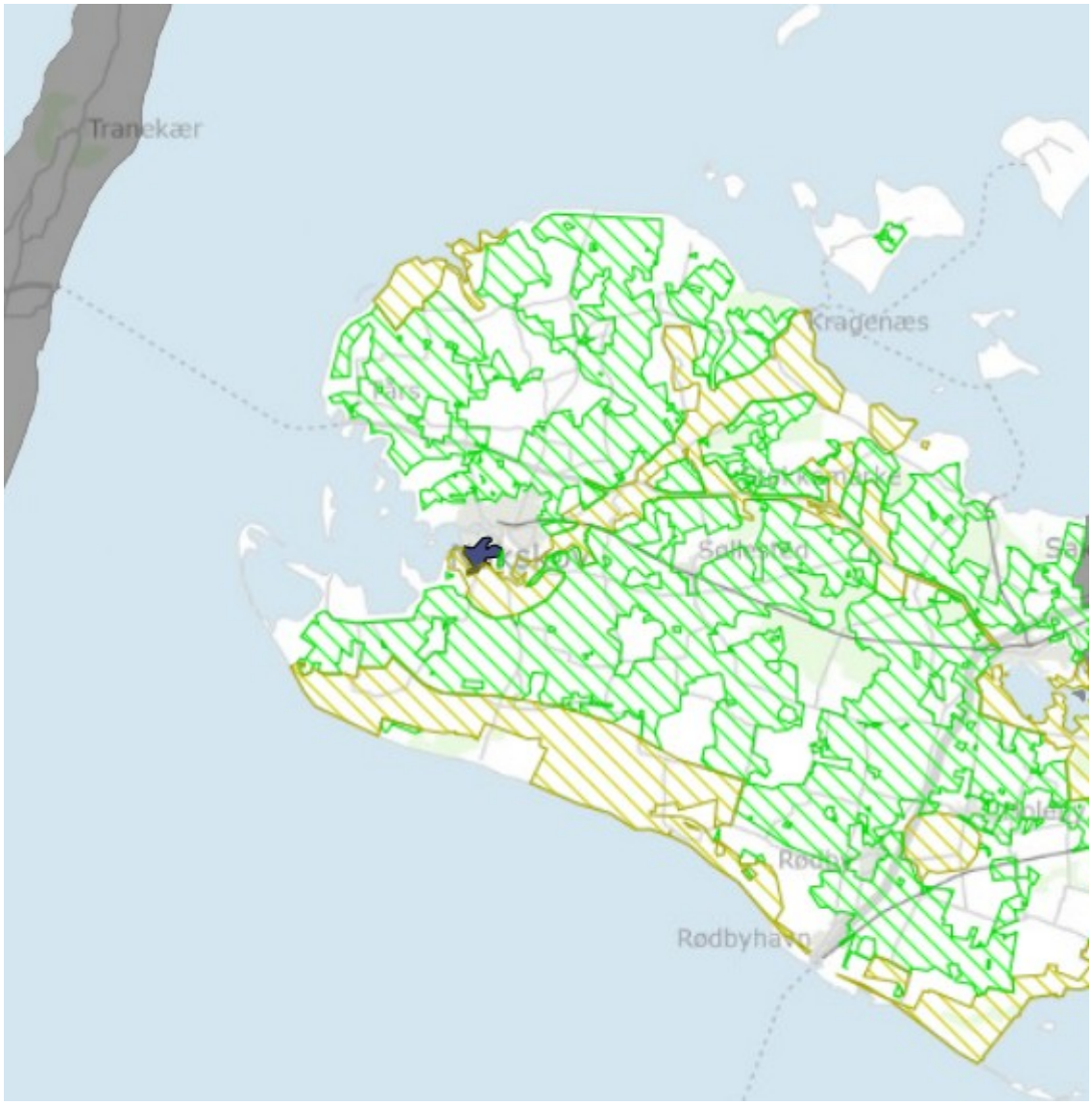
I boligområder, sommerhusområder og erhvervsområder vil Lolland Kommune gennem dialog og aftaler med ejerne arbejde for, at private fællesarealer og grønne områder etableres og plejes med samme målsætninger som for kommunale arealer.

Også ejere af parcelhushaverne kan bidrage til mere natur og bedre biodiversitet. Det kan for eksempel ske ved at have et hjørne af haven, som får lov til overvejende at passe sig selv og ved, at jordoverfladen ikke kun holdes med klippet græs, revet jord eller belægning. Det kan også ske ved at have områder i haven med plads til naturligt hjemmehørende arter samt ved etablering af kvasbunker.

Deltagelse i kommunale fællesskaber, der arbejder for mere natur og biodiversitet, kan være en hjælp til at nå ovenstående mål på både kommunale – og private arealer. Information og vejledning af kommunens borgere vil ligeledes være et vigtigt element.

Lolland Kommune er medlem af foreningen Vild med Vilje, og vandt i 2022 prisen for mest nytænkende projekt med etablering af Naturoaser på nedrivningsgrunde i Miljøministerens konkurrence om at blive Danmarks Vildeste Kommune.

9.5 Skovrejsning



Kort 9.5.1 Eksisterende skovrejsningsområder og områder, hvor skovrejsning er uønsket

Underkapitlet omfatter retningslinjer og redegørelse for skovrejsning.

Fakta - Skovrejsningsområder

Udpegningen af skovrejsningsområder skal understøtte skovlovens formål om at forøge skovarealet og målet i Danmarks Nationale Skovprogram fra 2018 om, at skovlandskaber skal dække 20-25 procent af Danmarks areal inden udgangen af det 21. århundrede. Områdernes afgrænsning danner ikke grundlag for administration af nogen anden lovgivning.

Skovrejsningsområder udpeges for at beskytte grundvandet, reducere mængden af kuldioxid (CO_2) i atmosfæren og øge træproduktionen samt for at sikre og forbedre sundhedstilstanden ved at fremme befolkningens muligheder for naturoplevelser og friluftsliv.

Målsætninger

- Skovarealet skal øges i hele kommunen, med fokus på urørt skov og ekstensive driftsformer for at øge biodiversiteten og skabe flere rekreative oplevelsesmuligheder for befolkningen.
- Omkring byer og landsbyer skal der plantes ny skov for at øge de rekreative og sundheds¬mæssige muligheder.
- Udpegningen af skovrejsningsområder skal fremme skovrejsning i kommunen og understøtte udviklingen af potentielle naturområder.

Retningslinjer

9.4.1 Eksisterende skovrejsningsområder og forslag til ændringer af skovrejsningsområder (områder, hvor skovrejsning er ønsket) og områder, hvor ny skovrejsning er uønsket, er udpeget og vist på ***kort 9.4.1***.

Redegørelse

Skovrejsning generelt

Skovene har stor betydning i indsatsen for at bevare og øge den biologiske mangfoldighed. De er med til at sikre godt drikkevand, da grundvand dannet under skov har en høj kvalitet i forhold til grundvand under landbrugsjord, hvor der anvendes gødning og pesticider. De begrænser samtidig drivhusgas i atmosfæren ved lagring af kulstof i træerne. Og ikke mindst er skovene et af vores vigtigste friluftsområder.

Lolland Kommune er et af landets mest skovfattige områder med kun 9 % skov, hvor landsgennemsnittet er 14-15 %. Den nationale målsætning er, jf. Danmarks Nationale Skovprogram, at skovarealet skal udgøre 20-25 % af landarealet i løbet af de næste 65 - 85 år.

I samarbejde med Naturstyrelsen Storstrøm har Lolland Kommune rejst bynær skov ved Nakskov, Nord for Holeby og er ved at rejse skov øst for Rødby. Områderne er udpeget for at forbedre det bynære friluftsliv i kommunen, men binder samtidig eksisterende naturområder, økologiske forbindelser og bynær natur sammen.

Ny skov ønsket

Da Lolland Kommune er et af de mest skovfattige områder i landet understøtter kommunen, at der plantes mere skov og at skovene etableres som lysåbne skove med varieret randzone - naturlige overgange til arealer med anden naturtype. Kommunen vil planlægge for bynær skov, især for at gøre byerne attraktive for borgere, turister og potentielle bosættere. Skovrejsningsprojektet omkring Nakskov, Holeby og Rødby er bl.a. et eksempler på, hvordan kommunen har arbejdet på at øge skovarealet og skabe mere bynær skov.

Lolland Kommune henstiller til, at der ved skovrejsning anvendes blandede, løvfældende, hjemmehørende arter, at der tilstræbes et indhold af lysåbne arealer, vandhuller, våde områder og træer i forskellig højde og at skoven plejes på en måde så biodiversiteten fremmes.

Inden for de udpegede områder er der arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens generelle beskyttelsesbestemmelser, som bl.a. hindrer beplantning. Sådanne arealer må derfor ikke tilplantes, medmindre der meddeles dispensation af Lolland Kommune.

Nye udpegninger eller ændring af skovrejsningsområder

Der kan udpeges nye skovrejsningsområder, hvis det kan fremme et eller flere af følgende hovedformål:

- Sikre drikkevandsinteresser
- Sikre bynært friluftsliv
- Styrke biodiversiteten og de økologiske forbindelser i landskabet.

I Lolland Kommune er der kun i meget begrænset omfang gennemført private skovrejsninger. Det vurderes, at en af årsagerne til, at der ikke rejses så meget skov i Lolland Kommune er, at det meste af jorden er værdifuld landbrugsjord og lodsejerne derfor ikke har så stort et incitament til at gennemføre større skovrejsninger på deres ejendom.

Lolland Kommune udlagde med Kommuneplan 2017-2029 alle arealer hvor der ikke var by, landskabelige interesser og kirkeomgivelser til skovrejsningsområde.

Siden er der udlagt rammer og udarbejdet lokalplaner for en del af områderne, lige som en del af de gamle rammer er blevet udnyttet til forskellige formål. Det er primært, erhvervsområder, tekniske anlæg og turismeområder der fylder inden for skovrejsningsområdet.

Der er stor forskel på om en lokalplan udtager et område varigt eller om det er noget der er ændret i en periode. Solceller og vindmøller er anlæg der typisk holder 25-30 år, hvorefter områderne kan gå tilbage til deres tidligere formål, mens transformationer og erhvervsudvikling har en mere varig karakter.

Der er siden Kommuneplan 2017-2029 udtaget skovrejsningsområder for arealer der er blevet omfattet af lokalplaner for erhverv, permanente tekniske anlæg og enkelte rekreative anlæg, så det samlede skovrejsningsområde i dag er på 387,74 km^2 ud af Lolland Kommunes samlede areal på 886,11 km^2.

De udpegede områder, hvor skovrejsning er ønsket, strider ikke imod øvrige beskyttelsesinteresser og arealudlæg.

Ved udpegningen er der taget hensyn til områder, hvor skovrejsning er uønsket, kirkeomgivelser, geologiske interesseområder, beskyttede naturområder og værdifulde jordbrugslandskaber, hvor skovrejsning kan være problematisk.

Øvrige områder, hvor skovrejsning er mulig

En del af kommunens areal udgør en ”gråzone”, hvor skovrejsning er mulig. Området omfatter primært områder inden for strandbeskyttelseslinjen og inden for kirkeomgivelserne.

Områder, hvor skovtilplantning er uønsket

Udpegningen af områder, hvor skovrejsning er uønsket, er direkte bindende for de enkelte grundejere. Efter Fødevareministeriets Bekendtgørelse om jordressourcens anvendelse til dyrkning og natur, må der ikke plantes skov eller dyrkes energiafgrøder i mere end 5 årig omdrift på arealer, der er defineret som landbrugsejendom i henhold til landbrugslovens § 2 (retsinformation.dk).

Bekendtgørelsen åbner dog mulighed for, at der, hvor særlige forhold taler for det, undtagelsesvis kan meddeles tilladelse til skovrejsning og dyrkes energiafgrøder i mere end 5-årig omdrift i disse områder.

Forbuddet mod skovrejsning og dyrkningen af energiafgrøder i mere end 5-årig omdrift, gælder således ikke "frijorder", dvs. arealer uden landbrugspligt, fredskovspligt eller utilplantede arealer med fredskovspligt. Forbuddet omfatter heller ikke beplantning, der ikke anses for "skov" som f.eks. læbælter, dyrkning af juletræer og pyntegrønt i kort omdrift.

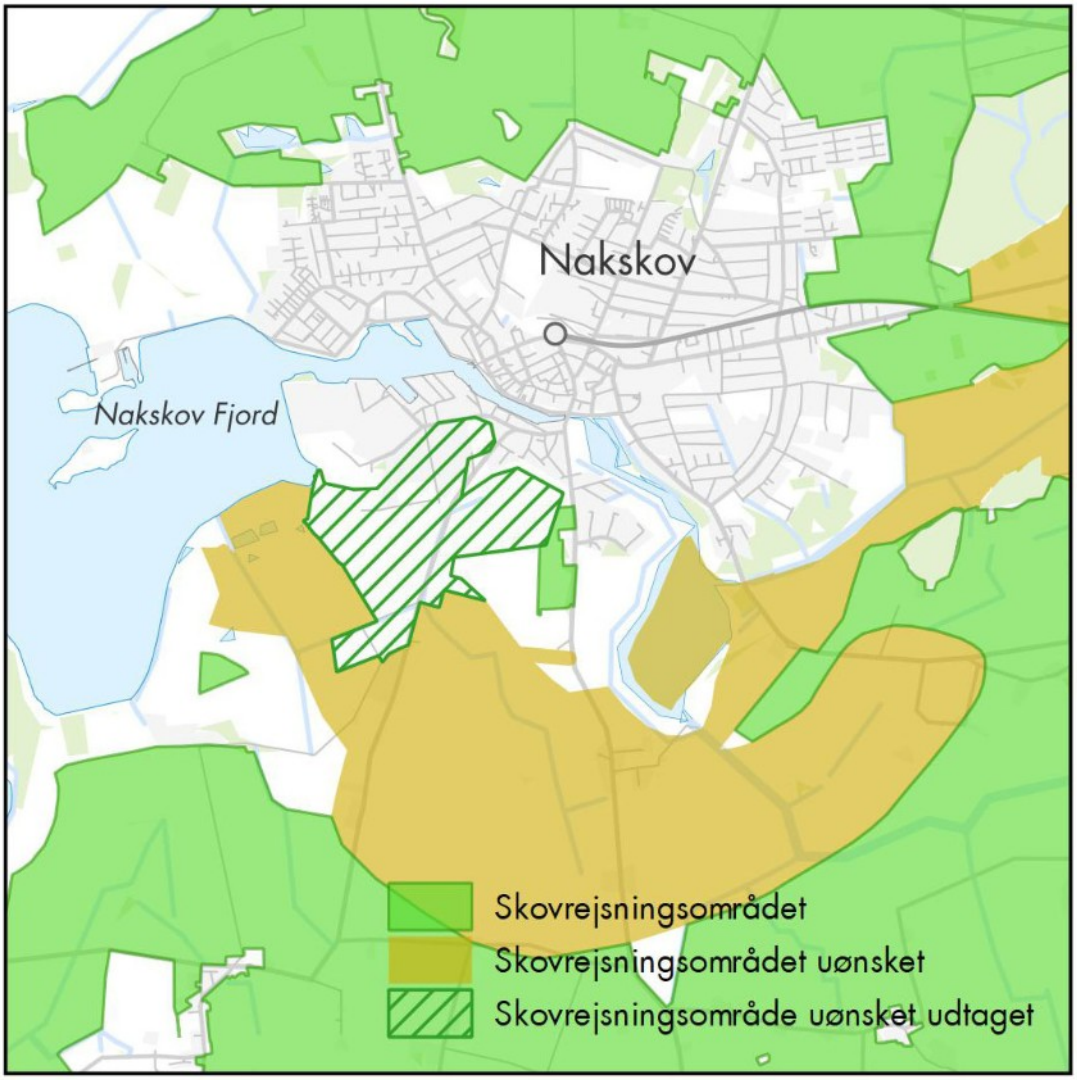
Organiseret skovrejsning er omfattet af vejlovens vejbyggelinjebestemmelser. Det forudsætter derfor tilladelse i henhold til vejlovens § 40, stk. 2, hvis der ønskes skovrejsning indenfor det vejbyggelinjepålagte areal. Hvorvidt der vil kunne rejses skov indenfor et vejbyggelinjepålagt areal, beror på en konkret vurdering og forudsætter, at der fremsendes en konkret ansøgning herom til Vejdirektoratet.

Nye udpegninger/ændringer af områder hvor skovrejsning er uønsket

Der kan udpeges nye områder, hvor skovrejsning er uøn¬sket, hvis områderne rummer:

- Naturværdier
- Landskabsværdier
- Geologiske værdier
- Kulturhistoriske værdier, herunder kirkeomgivelser

Syd for Nakskov, er en del af området med skovrejsning uønsket blevet omfattet af lokalplan 360-159 Nakskov havn og erhvervsområde Stensø, og udtages derfor af udpegningen, jf. ***kort 9.5.1*** og ***9.5.2.***



Kort 9.5.2 Skovrejsning uønsket der udtages syd for Nakskov

10. Vand

Kapitlet omfatter kommunens planer for overfladevand, grundvand, spildevand, klimatilpasning og oversvømmelse, lavbundsarealer og potentielle vådområder.

Fakta - Statslige vandområdeplaner

Lolland Kommune er omfattet af den statslige Vandområdeplan jf. Lov om vandplanlægning (mst.dk). Lolland Kommune er en del af vandområdedistrikt II – Sjælland.

De statslige vandområdeplaner har til formål at samle al vandplanlægning i Danmark for overfladevand og grundvand som følge af EU's vandrammedirektiv. Vandområdeplanerne omfatter hele vandkredsløbet og sætter ind på alle typer vand - såsom søer, vandløb, kystvande, fjorde og grundvand. Desuden er vandområdeplanerne designet til det enkelte vandområde med mål og planer for, hvad man kan gøre, så vandet hurtigt vil leve op til EU-standarderne.

Vandområdeplanen er bindende for kommunen. Planen fastlægger, hvilke tiltag kommunen skal iværksætte for at målsætningerne i vandområdeplanen kan opnås.

De indsatser der skal gennemføres for at opfylde målsætningerne er fastlagt i Bekendtgørelse om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter (retsinformation.dk).

Påvirkninger af overfladevand eller grundvand, der ikke er målsat i vandområdeplanen, må ikke medføre forringelser af tilstanden for de målsatte vandløb i vandområdeplanen eller forhindre, at de fastlagte mål nås. Generelle supplerende foranstaltninger, som har til formål at beskytte og forbedre vandforekomsterne udover vandområdeplanens specifikke planlægning, er indføjet i den øvrige sektorlovgivning.

Vand og klimatilpasningspolitik

Vand

Vand er en knap og sårbar ressource i Lolland Kommune. Kommunen vil derfor aktivt arbejde for at sikre en bæredygtig balance mellem benyttelse og beskyttelse af kommunens vandressourcer.

Desuden vil kommunen aktivt arbejde for at sikre, at der også i fremtiden vil være rent og tilstrækkeligt drikkevand. Dette gøres ved at sikre de sparsomme grundvandsressourcer mod forurening og ved at begrænse overudnyttelse af ressourcen.

Kommunen vil desuden arbejde for separering af regnvand fra spildevand, så regnvand ikke unødigt ledes til spildevandsrenseanlæggene, hvilket sparer på anlæggenes kapacitet og derved undgår rensning af rent regnvand.

Kommunen vil desuden arbejde for at sikre, at målsatte vandløb, søer, og kystvande opnår en god økologisk tilstand, så de fremover dels opnår en højere miljøkvalitet med et varieret plante- og dyreliv, og dels opnår en højere naturlig rekreativ værdi.

Ud over vandområdeplanernes målsatte vandløb og søer, vil kommunen i sin forvaltning også tage hensyn til de generelle naturværdier, der er knyttet til de mange øvrige vandløb som grønne korridorer i landskabet. Kommunen er positiv over for frilægning af rørlagte vandløb og nye rørlægninger ønskes generelt ikke.

Klimatilpasning

Klimatilpasning er i kommuneplanen både tænkt som forebyggelse og afhjælpning af oversvømmelse, der er den mest iøjnefaldende konsekvens af klimaforandringerne på Lolland.

Indsatser, der forhindrer oversvømmelse, vil være mest optimale. Hvis det ikke kan lade sig gøre, enten af tekniske eller af økonomiske grunde, vil indsatser, som mindsker omfanget af oversvømmelse blive nødvendige.

Endelig kan det blive nødvendigt at se på tiltag, som kan gøre det lettere/billigere at rydde op efter hændelsen.

Lavbundsarealer er ofte væsentlige naturområder, som så vidt muligt skal friholdes for anlæg. De kan indgå i klimatilpasning, bl.a. som potentielle vådområder til vandmagasinering under store nedbørssituationer og til begrænsning af CO_2-frigivelse fra kulstofrige lavbundsjorder. Ca. 1/3 af Lolland Kommune er udpeget som lavbundsareal.

De potentielle vådområder skal friholdes for anlæg mv. for at kunne genoprettes som vådområder, som er et virkemiddel i vandplanerne, til opnåelse af de fastsatte mål for vandområderne jf. miljømålsloven.

Målsætninger

- Kommunens borgere skal i videst muligt omfang sikres en drikkevandsforsyning, som er baseret på naturligt og rent grundvand samt på en bæredygtig vandindvinding, der tager hensyn til naturen.
- Kommunens åbne vandområder, søer, vandløb og kystvande skal rumme et naturligt og alsidigt plante- og dyreliv og have en god økologisk tilstand. Stærkt modificerede eller kunstige vandløb har en lavere målsætning og skal opnå et godt økologisk potentiale. Ved iværksættelse af miljøforbedrende foranstaltninger, skal der ske en afvejning af de interesser, der knytter sig til vandområderne.
- Vedligeholdelse af vandløbene skal ske på en natur- og miljømæssig forsvarlig måde samtidig med, at det sikres, at vandløbene kan anvendes til afledning af vand.

Redegørelse

Vand generelt

Der opereres med mange forskellige typer af vand. De tre hovedbegreber er overfladevand, grundvand og spildevand. Herunder findes f.eks. regnvand, drænvand, drikkevand, teknisk vand samt gråt og sort spildevand, mv.

I det følgende redegøres der for overfladevand, grundvand og spildevand.

Vandløb

Vandløbene i Lolland Kommune er meget forskellige. De varierer fra små bække og åer til grøfter og store afvandingskanaler.

Hovedparten af vandløbene på Sydlolland og delvis på Nordvestlolland løber igennem inddæmmede områder og bliver pumpet ud i havet. Vandløbene fremstår som pumpekanaler med et meget lille fald og sparsom variation i forløbet.

Vandløbene i den øvrige del af kommunen er ligeledes meget regulerede for at tilgodese afvandingsbehovet fra landbruget og bebyggelser i det åbne land.

Mange af de mindre vandløb er rørlagte, og mange vandløb udtørrer om sommeren/efteråret. Disse vandløb har dårlige fysiske forhold og dermed svært ved at opnå en god vandløbskvalitet.

Der er enkelte vandløb, der har gode faldforhold og variation. Vandløb med gode fysiske forhold, kan godt opnå en god vandløbskvalitet.

Vandløbenes målsætning er fastlagt i den statslige vandområdeplan. Kommunens vandløb skal rumme et naturligt og alsidigt plante- og dyreliv samt have en god økologisk- og kemisk tilstand.

Stærkt modificerede eller kunstige vandløb har en lavere målsætning og skal opnå et godt økologisk potentiale. Vandløb uden målsætning i vandområdeplanerne har stadig en vigtig naturmæssig betydning som grønne korridorer i landskabet, og udgør levesteder for en bred vifte af dyre- og plantearter.

Vandløbskvaliteten bedømmes efter i hvor høj grad der findes et naturligt liv af ”rentvands-smådyr”, vandplanter og fisk i vandløbet.

Den helt dominerende faktor, der er bestemmende for, hvilke smådyr og fisk der kan leve i vandløbene, er belastningen med organisk stof og deraf følgende iltforbrug i vandløbene.

En anden faktor af betydning for dyrelivets sammensætning i vandløbene er den fysiske variation i bund og vandløbsforløb.

Det er derfor vigtigt, at der, ud over rensning af spildevand, arbejdes på at øge variationen i vandløbenes fysik, dels gennem en skånsom vedligeholdelse og dels gennem genetablering af en varieret bund, bl.a. ved udlægning af grus og sten.

For at sikre især ynglende fisk fri passage i vandløbene, kan såkaldte faunaspærringer ikke tillades og kommunen arbejder løbende på at fjerne eventuelle eksisterende spærringer.

Søer

De større søer i Lolland Kommune er tildelt en kvalitetsmålsætning i vandområdeplanen. Det drejer sig overvejende om søer større end 5 ha.

Maribosøerne er desuden kerneområde i EU Habitat- og fuglebeskyttelsesområdet, Natura 2000-område nr. 177, og skal administreres i overensstemmelse med:

- Vandområdeplanen (mst.dk)
- Natura 2000-plan 177. Maribosøerne (mst.dk)

Øvrige søer reguleres efter bestemmelserne i sektorlovgivningen:

- Naturbeskyttelsesloven (retsinformation.dk)
- Vandløbsloven (retsinformation.dk)
- Miljøbeskyttelsesloven (retsinformation.dk)

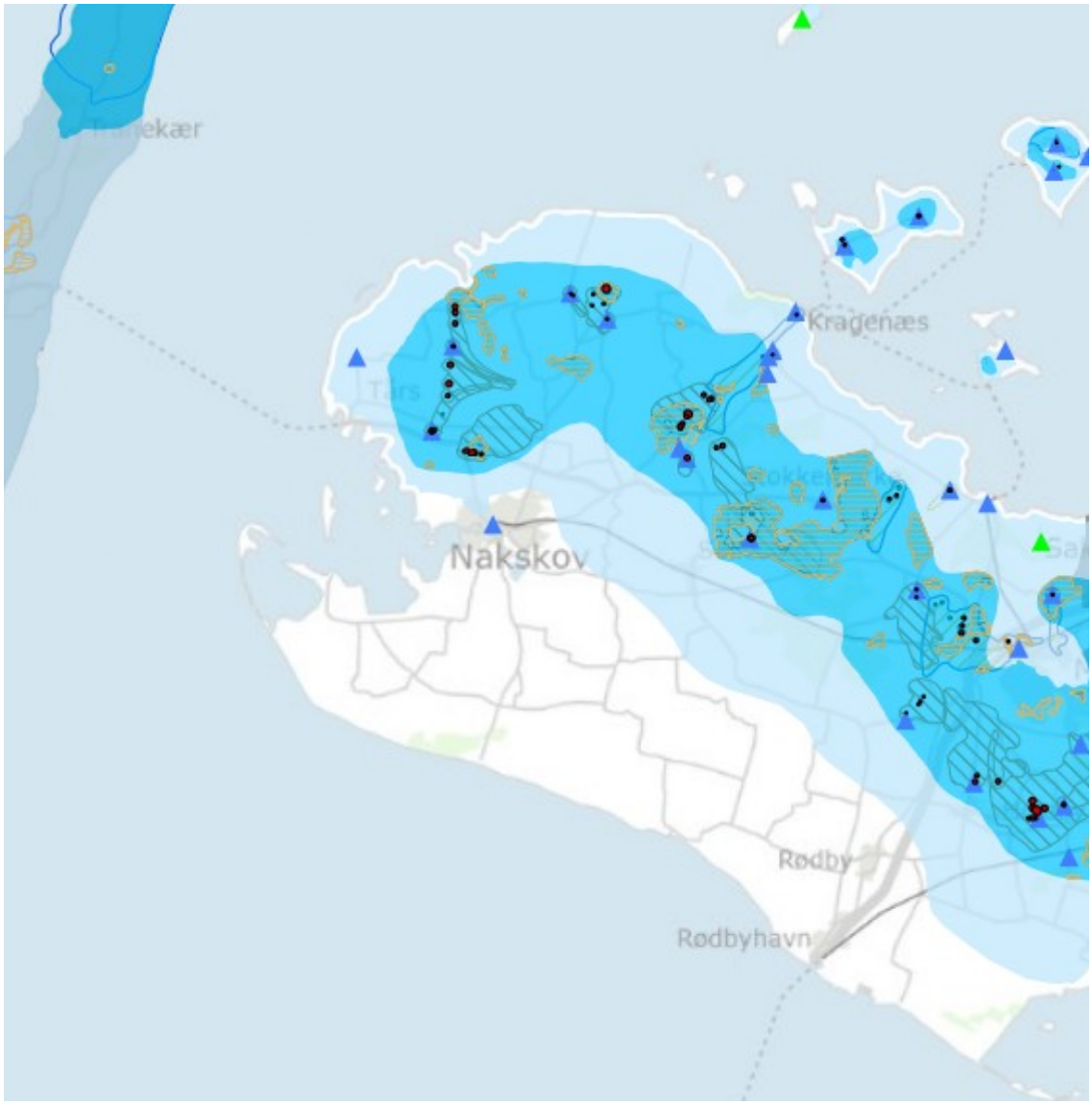
Generelt skal vandkvaliteten i kommunens søer søges fastholdt eller forbedret ud fra det hovedprincip, at alle søer er værdifulde naturområder med et rigt dyre- og planteliv og rummer vigtige rekreative værdier.

Søerne er tildelt målsætningen god økologisk tilstand. For alle søer gælder, at søerne skal have et naturligt og alsidigt plante- og dyreliv, og at de ikke eller kun i ringe grad må påvirkes af spildevandsudledning og anden forringelse.

Den manglende målopfyldelse for en række søer skyldes oftest en for kraftig tilførsel af næringsstoffer, fortrinsvis fosfor. I nogle søer skyldes den manglende målopfyldelse fosforfrigivelse fra søbunden fra tidligere tiders udledninger.

Næringsstoffer bevirker algevækst i søerne, som giver uklart vand med forringet økologisk tilstand.

10.1 Grundvand



Kort 10.1.1 Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), områder med drikkevandsinteresser (OD), eksisterende og udkast til reviderede indsatsområder til grundvandsbeskyttelse (IO), eksisterende og udkast til reviderede indvindingsoplande uden for og inden for OSD, eksisterende og udkast til reviderede boringsnære beskyttelsesområder (BNBO)

Dette underkapitel omfatter målsætninger, retningslinjer og redegørelse for grundvand.

Fakta - Drikkevandsinteresser

Kommunens areal er, hvad angår grundvandsbeskyttelse, opdelt i 5 områdetyper:

- Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD)
- Områder med drikkevandsinteresser (OD)
- Indsatsområder til grundvandsbeskyttelse (IO)
- Indvindingsoplande uden for OSD
- Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO)

OSD, indvindingsoplande uden for OSD og IO

Lolland Kommune har udlagte rammeområder placeret helt eller delvist inden for OSD, indvindingsoplande og IO, der er udpeget på baggrund af Udpegningsbekendtgørelsen (Bekendtgørelse om udpegning af drikkevandsressourcer) (retsinformation.dk).

I bekendtgørelsen er angivet bestemmelser om, at der skal tages særlige hensyn til beskyttelse af såvel udnyttede som uudnyttede grundvandsressourcer i områder med særlige drikkevandsinteresser samt indenfor indvindingsoplande til almene vandforsyninger udenfor OSD.

Kravene til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse er reguleret i henhold til Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse (retsinformation.dk).

Heraf fremgår at områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse i kommuneplanlægningen skal friholdes for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Forbuddet gælder ikke arealer, der allerede er udlagt i kommuneplanen for disse virksomhedstyper og anlæg. Desuden skal afgrænsede boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almene vandforsyninger friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

Ovenstående kan dog fraviges hvis det i en redegørelse for kommuneplanlægningens forudsætninger, jf. planlovens § 11 e, stk. 1, er godtgjort, at der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse for placeringen, herunder at lokalisering uden for de nævnte områder er undersøgt og ikke fundet mulig, og at faren for forurening af grundvandet kan forebygges.

Målsætninger

- Vandindvindingen skal ske under hensynstagen til miljøbeskyttelse, naturbevarelse og andre samfundsmæssige hensyn.
- Godt grundvand skal beskyttes i samarbejde med borgere, erhverv og andre myndigheder.
- Grundvandsbeskyttelse og grundvandsdannelse prioriteres højt i områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker.
- Tiltag der øger grundvandsbeskyttelsen og grundvandsdannelsen skal fremmes.
- Drikkevandsforsyningen skal baseres på rent grundvand med mindst mulig behandling.
- Der må ikke anvendes mere vand end nødvendigt.
- Grundvandsressourcen skal sikres mod overudnyttelse og samtidig skal det sikres at miljømålene for grundvand, natur og overfladevand overholdes/opnås.

Retningslinjer

10.1.1 Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), områder med drikkevandsinteresser (OD), eksisterende og forslag indsatsområder til grundvandsbeskyttelse (IO), eksisterende og forslag indvindingsoplande uden for OSD, samt eksisterende og forslag til boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) er vist på ***kort 10.1.1.***

10.1.2 Som udgangspunkt bør der ikke planlægges for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet i OSD, IO, indvindingsoplande eller BNBO.

10.1.3 BNBO skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

10.1.4 Såfremt der planlægges for nye udlæg og aktiviteter i OSD, IO, indvindingsoplande uden for OSD eller BNBO, skal det sikres, at det sker i overensstemmelse med grundvandsredegørelsen og at grundvandet kan beskyttes.

10.1.5 Ved ændret anvendelse inden for eksisterende rammer i OSD, IO, indvindingsoplande uden for OSD eller BNBO skal det vurderes, om det medfører en øget fare for forurening af grundvandet. Hvis en ændret anvendelse medfører en øget fare for forurening af grundvande, skal det sikres, at grundvandet kan beskyttes jf. grundvandsredegørelsen.

10.1.6 Tilladelse til nedsivning af spildevand kan som udgangspunkt ikke opnås i OSD og indvindingsoplande uden for OSD. Undtagelsesvis vil tilladelse kunne meddeles i særlige tilfælde efter en konkret vurdering af forureningsrisici, hydrogeologiske forhold og indvindingsforhold. I OD er det muligt at nedsive spildevand, hvis det efter en konkret vurdering af de geologiske forhold og forureningsrisici i forhold til eksisterende og fremtidig grundvandsindvinding ikke giver en væsentlig forringelse af grundvandet

Redegørelse

Grundvandsbeskyttelse

I Vandområdeplan 2021-2027 for Vandområdedistrikt Sjælland beskrives de målsætninger, der gælder for de forskellig grundvandvandsforekomster i Lolland Kommune, og der beskrives den nuværende tilstand af forekomsterne (mst.dk).

I Vandområdeplan 2021-2027 er der målsætning om god kvantitativ og kvalitativ tilstand for grundvandsforekomsterne.

Grundvandsbeskyttelse bygger primært på forebyggelse. Aktiviteter på landjorden har betydning for grundvandskvaliteten, og mange aktiviteter kan udgøre en risiko for forurening af grundvandet. Det kan f.eks. være byområder, landbrug, virksomheder, nedsivning af spildevand m.m.

For at sikre en ordentlig kvalitet og beskyttelse af grundvandet i områder, hvor der foregår drikkevandsindvinding, skal der ved tilladelse eller godkendelse af disse aktiviteter overvejes, om der skal stilles særlige vilkår med henblik på at sikre den bedste grundvandsbeskyttelse.

Kommunens areal er opdelt i to områdetyper, hvor behovet for grundvandsbeskyttelse er forskelligt, se ***kort 10.1.1.***

Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) dækker 30 % af kommunens areal og er primært koncentreret i den nordlige del af kommunen. Her findes det mest værdifulde grundvand. Inden for områder med særlige drikkevandsinteresser kan en planlagt arealanvendelse ikke ændres til en mere grundvandstruende art. Tiltag, der øger grundvandsbeskyttelse og grundvandsdannelse, skal fremmes i dette område.

Områder med drikkevandsinteresser (OD) dækker 34 % af kommunen. I disse områder kan der i visse tilfælde tillades ændring af arealanvendelsen, der giver en øget grundvandsrisiko. Det vil skulle vurderes fra sag til sag, og tilladelse vil bero på, om der kan iværksættes foranstaltninger, der kan imødegå den øgede risiko.

Geologiske forhold gør, at hele den sydlige og sydvestlige del af kommunen er uegnet til almen vandforsyning, hvorfor dette ikke er udpeget. Områder, der ikke er omfattet af udpegede drikkevandsinteresser, udgør 36 % af kommunens areal.

Der er redegjort mere uddybende for grundvandsbeskyttelsen i Lolland Kommune i Grundvandsredegørelsen.

Indsatsområder til grundvandsbeskyttelse

Udvaskningen af nitrat til grundvandet skal så vidt muligt begrænses i indsatsområder til grundvandsbeskyttelse (IO), se ***kort 10.1.1***, hvorfor der ved etablering eller udvidelse af dyrehold skal tages ekstra hensyn til grundvandet i disse områder.

I disse områder må der som udgangspunkt ikke udspredes slam eller affaldsprodukter på landbrugsjord. Således at der opnås en høj grad af grundvandsbeskyttelse i disse områder. Staten har lavet udkast til nye IO i 2024, der forventes at erstatte de eksisterende IO i 2025.

Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO)

Et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) er et område på jordoverfladen omkring en indvindingsboring til en almen vandforsyning, hvor der på grund af forhold vedrørende vandindvindingen, hydrogeologi og arealanvendelse kan være behov for at gennemføre målrettet grundvandsbeskyttelse på baggrund af en konkret vurdering.

I disse områder må der ikke etableres anlæg, som kan udgøre en øget fare for forurening. I BNBO-områder er der en øget grundvandsstrømning mod indvindingsboringerne, og det er derfor yderst vigtigt at beskytte disse områder.

Staten har med udgangen af 2016 afgrænset BNBO omkring indvindingsboringer i 2016 til almene vandforsyninger, som vist på ***kort 10.1.1***. Staten har lavet udkast til nye BNBO i 2023, der forventes at erstatte de eksisterende BNBO i 2025.

Indvindingsoplande uden for OSD

Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD udpeges i bekendtgørelse om udpegning af drikkevandsressourcer i henhold til vandforsyningsloven § 11 a stk. 1 nr. 3 (retsinformation.dk).
Indvindingsoplande uden for OSD administreres, som om det var områder inden for OSD. Staten har lavet udkast til nye indvindingsoplande uden for OSD i 2023, der forventes at erstatte de eksisterende indvindingsoplande uden for OSD i 2025.

Vandforsyning

Grundvandsressourcen i kommunen er ikke tilstrækkelig stor til at dække alle behov for indvinding, og samtidig opfylde behovet for vand i vandløb, søer og vådområder.

For at sikre, at indvindingen foregår i balance med grundvandsdannelsen, og dermed at ressourcen ikke overudnyttes, er det nødvendigt at prioritere anvendelsen af grundvandet. Anvendelsen af vandressourcen skal ske efter følgende prioritering

1. Prioritet: Indvinding af grundvand til befolkningen
2. Prioritet: Naturbeskyttelse således at vandløbene og anden natur ikke tager skade af indvindingen.
3. Prioritet: Indvinding af grundvand til erhvervsformål og markvanding.

Der er forsyningspligt, til at sikre at befolkningen har drikkevand. Dernæst at vandindvindingen sker på en måde så vandløb og anden natur ikke tager skade af indvindingen. Vand til erhvervsformål og markvanding kan kun finde sted, der hvor det ikke er i konflikt med almen drikkevandsforsyning og naturbeskyttelsen.

For at begrænse mængden af vand til markvanding meddeles kun indvindingstilladelser til vanding af specialafgrøder.

Lolland Kommunes Vandforsyningsplan beskriver kommunens grundvandsressourcer, grundvandsbeskyttelse, den nuværende indvinding, de almene vandværker, forsyningssikkerhed og prognoser for det fremtidige drikkevandsforbrug m.v. (lolland.dk). Planen indeholder en række målsætninger og midler til opnåelse af målsætningerne for at fremtidssikre godt og rigeligt drikkevand i Lolland Kommune.

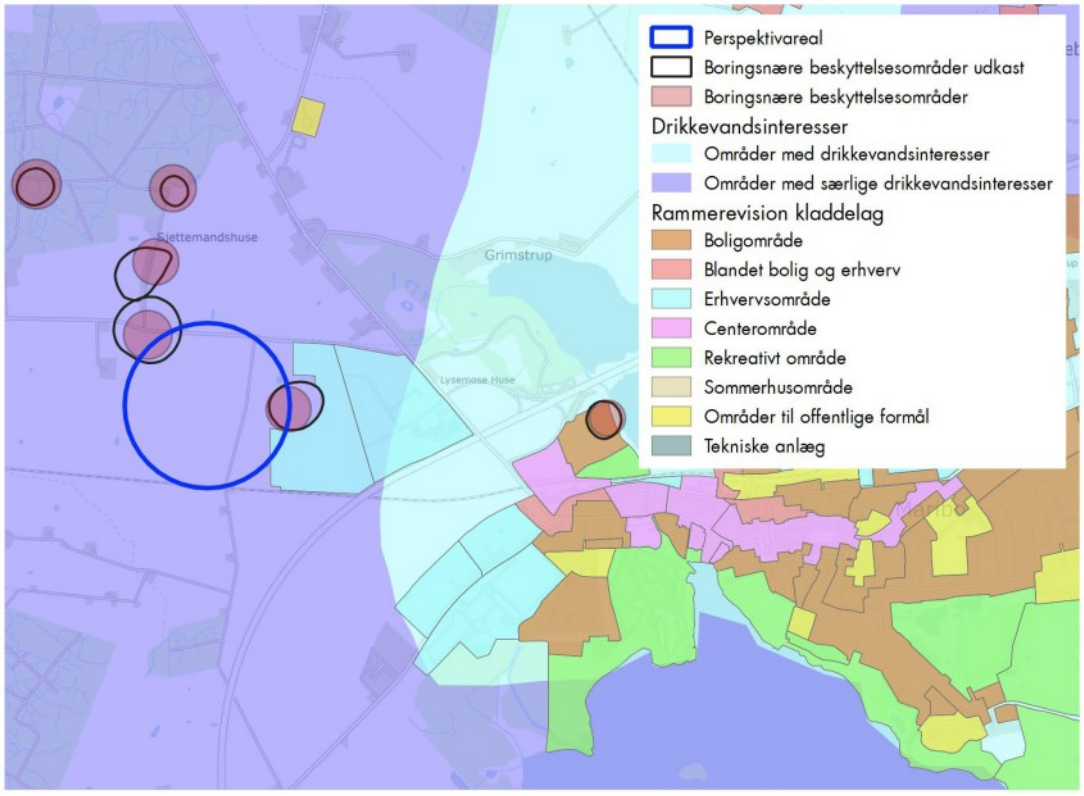
Ved planlægning og tiltrækning af nye virksomheder er det vigtigt, at der ikke tiltrækkes store vandforbrugende virksomheder der kræver drikkevandskvalitet til kommunen, da vandet ikke er til stede i kommunen.

Lolland Forsyning er ved at undersøge, om der kan laves teknisk vand til virksomheder, af spildevand mv.

Planmæssig begrundelse for fastholdelse af perspektivareal

Placeringen af erhvervsområder med potentielt grundvandstruende virksomheder inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsoplande uden for OSD eller i boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), skal vejes op imod de øvrige statslige interesser i kommuneplanlægningen, herunder en vurdering af alternative placeringer og restrummelighed i eksisterende erhvervsområder.

Med kommuneplan 2025-2037 lægges der ikke nye erhvervsarealer ud inden for OSD, indvindingsoplande uden for OSD, eller i BNBO. Perspektivarealet for udvidelse af Maribo Erhvervspark fastholdes., jf. ***kort 10.1.2***.



Kort 10.1.2 Grundvandsinteresser, eksisterende rammer, samt perspektivareal ved Maribo Erhvervspark

Perspektivarealet ligger i OSD og inden for indvindingsoplandet til Maribo vandværk (Ladegård kildefelt). Den ene af Ladegård kildefeltets (Maribo Vandværk) fire boringer ligger inden for perspektivarealet, og den anden delvist inden for perspektivarealet, og derved er en stor del af området optaget af BNBO.

På ***kort 10.1.2*** er tegnet både de eksisterende BNBO-arealer ind og de genberegnede arealer der er lidt større, som forventes at træde i kraft i 2025.

Ladegård kildefeltet (Maribo Vandværk) er Lolland Vands vigtigste kildefelt, der står for 22 % af Lolland Vands samlede tilladte indvinding. Af Ladegård kildefeltets 4 boringer, står de to sydligste boringer (placering kan ses ud fra deres BNBO på ***kort 10.1.2)*** for 76% af kildefeltets tilladte indvinding. Den boring (den ene af de to sydligste boringer), der er beliggende inden for perspektivområdet, står for 38% af kildefeltets tilladte indvinding, så det er utrolig vigtigt at sikre indvindingen på kildefeltet.

Da store dele af indvindingsoplandet til Maribo Vandværk (Ladegård og Nørresø kildefelt) er rammelagt af Maribo by og de omkringliggende erhvervsarealer, skal fokus ikke kun være på at forhindre forurening af grundvandet, men også at sikre at grundvandsdannelsen til grundvandsmagasinerne ikke bliver mindsket.

Da perspektivarealet ligger inden for kildefeltet og grundvandsdannelsen typisk er stor tæt på boringerne (der udgør et kildefelt), vil risikoen, for at grundvandsdannelsen til magasinet påvirkes, være betragtelig. Det er derfor nødvendigt, at grundvandsdannelsen tænkes med ind i planlægningen af området, dvs. man skal sikre store belægningsfri arealer, samtidig med at der skal sikres mod forurening fra virksomhederne og trafikken hertil, dvs. impermeable (tætte) belægninger.

Hovedreglen ved byudvikling inden for OSD og indvindingsoplande er at:

- OSD og indvindingsoplande skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
- BNBO skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

Ud fra det ovenstående, samt at det er muligt at finde andre alternative placeringer, skal BNBO inden for perspektivarealet friholdes for alt erhverv, beboelse samt tekniske anlæg som f.eks. regnvandsbassiner, kloakledninger, transformatorstationer, mm.

For arealerne uden for BNBO kan der kun planlægges for virksomhedstyper og anlæg, der ikke udgør nogen trussel mod grundvandet. Samtidig skal det sikres, at store dele af arealet friholdes for bebyggelse og belægninger, således at man ikke mindsker grundvanddannelsen til grundvandsmagasinerne betydeligt.

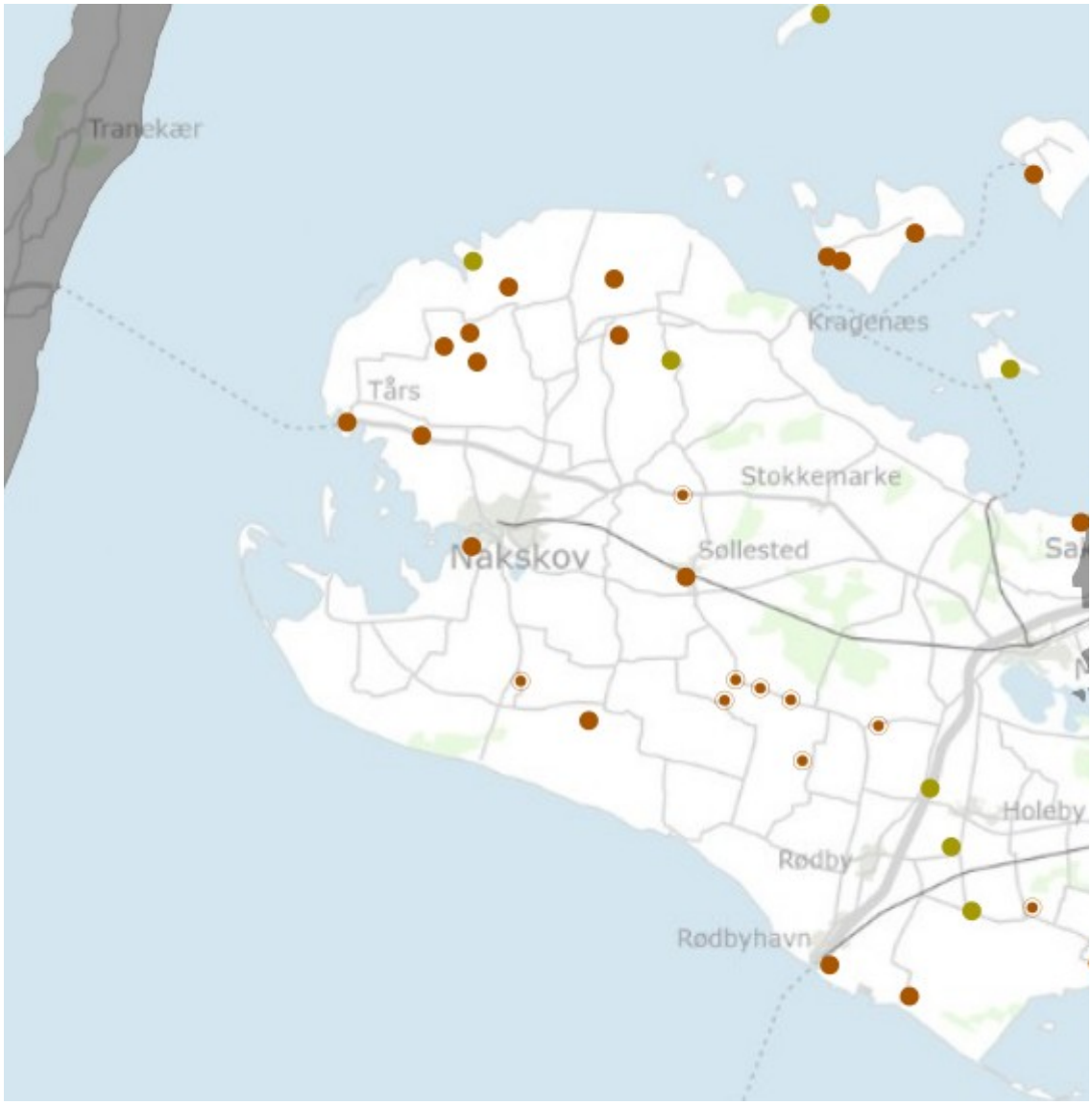
Perspektivarealet fastholdes på baggrund af en helhedsvurdering i forhold til bymønster, udviklingsmuligheder, øvrige byformål, transportbehov, landskab, rekreative interesser, turisme, natur og miljø, herunder OSD, indvindingsoplande, energiforbrug og miljøbelastning.

Set i et lokalt perspektiv, ligger arealet centralt på Lolland-Falster, i tilknytning til de eksisterende erhvervsarealer. Arealet ligger i kort afstand til afkørsel 48 og hovedvejen Rute 9 og er derfor forbundet med både den nord- og sydgående trafik på motorvejen og med Vestlolland, færgetrafikken fra Langeland og Fyn. Trafikalt ligger det derfor hensigtsmæssigt, da den overvejende tunge trafik herved vil blive ledt uden om Maribo by. Området ligger i direkte forlængelse af byens eksisterende struktur. Beliggenheden af perspektivområdet til erhvervsudvikling vurderes at være planmæssigt begrundet.

Grundvandsredegørelse

Lolland Kommune fastholder grundvandsredegørelsen fra Kommuneplan 2021-2033, da der ikke sker væsentlige ændringer ift. grundvandssikringen omkring Maribo Erhvervspark, ud over at BNBO'erne forventes at blive lidt større (PDF).

10.2 Spildevand



Kort 10.2.1 Spildevandsrenseanlæg jf. gældende Spildevandsplan

Dette underkapitel omfatter målsætninger, retningslinjer og redegørelse for spildevandsanlæg.

Fakta - Spildevandsanlæg og Udledningstilladelser

Spildevandsanlæg

Spildevandsbekendtgørelsens § 3 definerer spildevandsanlæg som:

"Åbne og lukkede ledninger og andre anlæg, der tjener til afledning eller behandling af spildevand mv. i forbindelse med udledning til vandløb, søer eller havet, afledning til jorden eller anden form for bortskaffelse."

Udledningstilladelser

En udledningstilladelse fastsætter hvor meget spildevand der må udledes fra et givet område, og hvor mange forurenende stoffer der må udledes til recipient (vandløb, søer eller havet). En tilladelse vil typisk indeholde vilkår om, hvordan

spildevandet skal renses - og dermed hvilken vandkvalitet det skal have - før udledningen.

Spildevandsbekendtgørelsens § 3 definerer, hvad der i lovens forstand er spildevand:

Ved spildevand forstås ***"Alt vand, der afledes fra beboelse, virksomheder, øvrig bebyggelse og befæstede arealer."***

Udledning af regnvand fra tagflader og andre befæstede arealer er dermed også spildevand.

Udledningstilladelser gives i henhold til:

- Miljøbeskyttelseslovens kapitel 4 (retsinformation.dk).
- Spildevandsbekendtgørelsen (retsinformation.dk)
- Bekendtgørelse om krav til udledning af visse forurenende stoffer til vandløb, søer, overgangsvande, kystvande og havområder (spildevandsbekendtgørelsen) (retsinformation.dk).
- Bekendtgørelse om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter (Indsatsbekendtgørelsen) (retsinformation.dk). – Der må ikke meddeles udledningstilladelse, hvis det medfører forringelse af et vandområdes tilstand Hvis en recipient ikke opfylder miljømålet, må kommunen således ikke meddele udledningstilladelse, hvis tilladelsen betyder, at miljømålet ikke kan opfyldes.
- Miljømålene for Vandområdedistrikt II – Sjælland, i den statslige Vandområdeplan (mst.dk).

Kommunen er myndighed for alle tilladelser til udledning af spildevand, undtagen direkte udledning af spildevand fra de virksomheder, hvor Miljøstyrelsen er godkendelsesmyndighed. Miljøstyrelsen er desuden tilsynsmyndighed for udledninger fra offentlige spildevandsanlæg, der er ejet af Lollands Forsyning A/S.

De konkrete planer for spildevandsrensning og kloakering fremgår af Lolland Kommunes Spildevandsplan, som er det retslige grundlag for kommunens administration af spildevandsområdet.

Målsætninger

- Udledning af spildevand skal ske på en sådan måde, at det ikke medfører miljøforringelser eller helbredsrisici for mennesker og dyr.
- Kyststrækninger med badevandsinteresser skal friholdes for nye regnbetingede udledninger fra fælleskloakerede områder.

Retningslinjer

10.2.1 Placeringen af eksisterende spildevandsrenseanlæg og spildevandsrenseanlæg, der nedlægges, er vist på ***kort 10.2.1***.

10.2.2 Som udgangspunkt skal nye spildevandsrenseanlæg etableres som udvidelse af eksisterende anlæg og placeres, hvor det medfører mindst gene for de omkringboende.

10.2.3 Nye spildevandsanlæg, der kan give anledning til lugt og støj, bør placeres mindst 100 m fra boliger. Ligeledes bør nye boliger placeres mindst 100 m fra eksisterende spildevandsanlæg, der kan give anledning til lugt eller støj.

10.2.4 Ved planlægning og arealadministration skal det sikres, at hvis udledningen af regnvand fra befæstede arealer overstiger hvad der kan opnås udledningstilladelse til, skal der afsættes arealer til etablering af anlæg til tilbageholdelse af regnvand, f.eks. regnvandsbassin, regnvandsgrøfter, regnvandsbede mv.

10.2.5 Etablering af anlæg til tilbageholdelse af regnvand, skal dimensioneres med udgangspunkt i hvad der kan opnås udledningstilladelse til.

10.2.6 Ved lokalplanlægning og arealadministration skal det i udgangspunktet sikres at der er mulighed for lokal afledning af regnvandet (LAR-løsninger), og anlæg til tilbageholdelse af regnvand skal i udgangspunktet ske som et synligt element evt. med rekreative funktioner, som f.eks. regnvandsbassin, regnvandsgrøfter, regnvandsbede mv., under hensyn til forurenede arealer, kulturarv, bymiljøer og bebyggelsesstruktur.

10.2.7 Regnvandsbassiner skal i udgangspunktet etableres som naturlige vandhuller med flade brinker, våde bassiner med dykket afløb og evt. med forbassin.

Redegørelse

Spildevand

Statens vandområdeplaner fastsætter mål for, hvor indsatsen for forbedret spildevandsrensning skal gennemføres.

Miljømålene for vandløb, søer og havet i Vandområdedistrikt II – Sjælland, findes i den statslige Vandområdeplan (mst.dk). De indsatser der skal gennemføres for at opfylde miljømålene er fastlagt i Indsatsbekendtgørelsen (retsinformation.dk). I Lolland Kommune skal der gennemføres en indsats for at forbedre spildevandsrensningen for ukloakerede ejendomme.

I vandområdeplanen er der således fastsat renseklasser for de forureningsfølsomme vandområder og der i Indsatsbekendtgørelsen fastsat, at Lolland Kommune, indenfor disse områder, skal gennemføre forbedret spildevandsrensning (ved kloakering eller lokal rensning).

Spildevandsplanen for Lolland Kommune fastlægger hvordan nye erhvervs-, bolig- og sommerhusområder skal kloakeres og hvor spildevandet og regnvandet fra områderne skal udledes. Spildevandsplanen indeholder desuden en plan for nedlæggelse af renseanlæg og overpumpning til større anlæg, separatkloakering i byområder, mens der for spildevandsudledninger fra det åbne land primært skal etableres forbedret rensning på den enkelte ejendom. (Spildevandsplan 2024-2031).

Når et område er optaget i en spildevandsplan, som et kloakopland, så skal spildevandsforsyningsselskabet (Lolland Forsyning A/S) forsyne området med et offentligt kloaksystem.

Visse typer af spildevandsanlæg kan give gener for naboer i form af lugt og/eller støj og nye anlæg der kan give anledning til gener, bør derfor som udgangspunkt placeres mindst 100 meter fra boliger for at undgå nabogener ved de nærmeste boliger. Alternativt kan der etableres støjdæmpning, filtre mv. der kan nedbringe generne fra anlæggene.

Nye boliger, og anden miljøfølsom anvendelse, bør ikke etableres for tæt på eksisterende spildevandsanlæg, som kan give anledning til gener.

Mindre spildevandsanlæg under 30 m^2 og 3 meters højde kræver som udgangspunkt ikke landzonetilladelse. Etablering af mindre spildevandsanlæg på marker, rekreative områder og boligarealer mv. kan dog betragtes som ændret arealanvendelse der kræver landzonetilladelse.

Regnbetingede udledninger

Regnbetingede udledninger foranlediges af regnskyl, som afstrømmer fra veje, parkeringspladser, tage, stier eller lignende befæstede arealer igennem afløbssystemet.

Udledninger sker fra både separate regnvandskloakeringer og fælleskloakeringer. Udledninger fra separate regnvandskloakeringer består udelukkende af regnvand, hvorimod udledninger fra fælleskloakeringer er en blanding af regnvand og spildevand.

Udledninger har effekter på de modtagende vandområder, hvilket gør det nødvendigt at stille krav, så miljømålene for vandområderne kan opfyldes.

For både separate regnvandskloakeringer og fælleskloakeringer gælder bl.a., at der ved meget kraftigt regnvejr kan forekomme udledninger, der giver for stor hydraulisk belastning af vandområderne. Det kan forårsage erosion af bund og brinker samt bortskylning af planter og dyr.

Af andre effekter kan nævnes uæstetiske forhold i vandløb (toiletpapir, slam osv.), algevækst i søer og hav samt forurening, der kan medføre akut fiskedød.

Ved etablering af byggeri og anlæg mv. der giver nye regnbetingede udledninger, bør derfor etableres foranstaltninger, f.eks. bassiner der kan rense vandet og reducere afstrømningshastigheden.

Tilbageholdelse af regnvand

I offentligt fælles eller separat kloakerede områder (kloakopland) skal spildevandsforsyningsselskabet modtage den mængde regnvand, der svarer til afløbskoefficienten for området. Afløbskoefficienten fastsættes i spildevandsplanen. Forsyningsselskabet skal således etabler et spildevandsanlæg til regnvand, herunder regnvandsbassiner, der sikrer at den tilladte afstrømningshastighed kan overholdes.

Hvis en lokalplan giver mulighed for at befæste større arealer end det der svarer til afløbskoefficienten for området, så skal grundejer/grundejerforening selv etablere og vedligeholde områder eller anlæg til forsinkelse af regnvandet (LAR).

Befæstes nye parkeringsarealer med asfalt, må det forventes, at afløb af regnvand skal forsinkes forud for tilslutning til den nuværende fællesledning eller regnvandsledning. Dette kan f.eks. ske ved indretning af et forsinkelsesbassin/regnvandsbassin eller ved LAR-løsninger.

I udgangspunktet bør et forsinkelsesbassin/regnvandsbassin etableres som åbne bassiner, regnvandsgrøfter, regnvandsbede mv., der skal udformes så de understøtter dyre og planteliv. Afhængigt af hvor de etableres skal de indrettes med rekreative funktioner som f.eks. små broer over grøfter mv. Det kan f.eks. være i nye boligområder eller på fælles friarealer i erhvervsområde. Ved ny planlægning i eksisterende by, er der ofte ikke plads til åbne bassiner mv.,

ligesom hensyn til kulturmiljøer, forurenede grunde mv. kan forhindre åbne bassiner. I eksisterende by, vil regnvandstilbageholdelsen derfor ofte ske i nedgravede lukkede bassiner/tanke, faskiner evt. kombineret med f.eks. regnvandsbede på parkeringspladser, eller langs kantstenen.

Ved nye parkeringspladser og veje skal der evt. etableres rensning af vandet for olie og sand/slam, inden vandet ledes til en regnvandsledning eller recipient. Hvornår dette er nødvendigt, vurderes på baggrund af parkeringspladsens og vejens størrelse, recipientens følsomhed samt hvilke renseforanstaltninger, der evt. er på regnvandsledningen.

Dimensionering af anlæg til tilbageholdelse af regnvand fremgår af spildevandsplanens Bilag A.2.1 Dimensioneringspraksis for regnbetingede udledninger (Spildevandsplan 2024-2031).

Regnvandsbassiner

Et regnvandsbassin med vådbassin har til formål at forsinke og rense regnvand fra by og vej før udledning til recipient. Bassinet fremstår som en mindre, lavvandet sø med permanent, frit vandspejl.

I et vådt regnvandsbassin foregår en række renseprocesser, der i mange henseender kan sammenlignes med, hvad der sker i naturlige søer. Bassinet har typisk et vådt volumen på mellem 200 og 300 m^3 pr. reduceret hektar. Størrelsen af forsinkelsesvolumen afhænger af udløbshastigheden, som fastsættes ud fra den hydrauliske kapacitet i det modtagende vandområde. For vandløb tages der udgangspunkt i en afløbsvandføring på 1 liter/sekund/ha, dog min 5 liter/sekund for at sikre at udløbsledningen er selvrensende.

Et veldimensioneret bassin fjerner en væsentlig mængde forurenende stof. Korrekt dimensionerede og ordentlig vedligeholdte våde regnvandsbassiner nedsætter derfor belastningen af recipienten væsentligt, både hydraulisk og forureningsmæssigt.

Et regnvandsbassin får med tiden karakter af et semi-naturligt vandområde, der tilføjer en rekreativ værdi i nærmiljøet. I naturmæssig henseende kommer det til at fungere på linje med en naturlig vandhulsbiotop. For at bevare rensefunktionen er det dog nødvendigt med en regelmæssig oprensning af regnvandsbassiner.

Fakta Reduceret areal og hektar, samt afløbskoefficient

Et reduceret areal er den del af et areal, hvorfra regnvandet ledes til afløbssystemet. Størrelsen af det reducerede areal afhænger af, hvor stor en del af arealet der er befæstet (inkl. bebygget), og af hvor tæt befæstelsen er. Kombinationen af størrelsen af befæstet areal og tætheden kaldes for afløbskoefficienten. Hvis et givet areal er omfattet af spildevandsplanen, som et kloakopland, vil afløbskoefficienten normalt fremgå af spildevandsplanen.

Reduceret areal = Total areal x Afløbskoefficient.

Når vådvolumen for et regnvandsbassin beregnes, tager man udgangspunkt i et reduceret areal på 1 hektar (10.000 m^2). Det reducerede areal angiver den del af en hektar, hvorfra regnvand ledes til afløbssystemet. Da arealet sjældent er præcist 1 hektar, skal det omregnes til hektar, inden beregningen foretages.

Eksempel på beregning af vådt volumen på regnvandsbassin

Et parcelhusområde på 16.000 m^2. I spildevandsplanen er afløbskoefficienten fastsat til 0,30 (30%).

Der må afledes regnvand fra 30 % af området, hvilket svare til et areal på 4.800 m2 eller 0,48 reduceret ha. (16.000 m2 x 30%=4.800 m^2. 4.800 m^2/10.000 m^2 = 0,48 ha)

Med en typisk størrelse på det våde volumen på mellem 200 og 300 m^3 pr. reduceret hektar, bør regnvandsbassinet derfor have et vådt volumen på mellem 96 – 144 m^3. (200 m^3/ha x 0,48 ha = 96 m^2)

Beregningen siger alene hvor stort det våde volumen bør være.

Beregningen af den samlede volumen (dimensionering) af et regnvandsbassin, udgøres af det våde volumen + den volumen af det vand der skal kunne tilbageholdes.

Beregningen af hvor meget vand der skal tilbageholdes, afhænger af flere faktorer. Beregningen af den samlede dimensionering fremgår af spildevandsplanens Bilag A.2.1 Dimensioneringspraksis for regnbetingede udledninger (Spildevandsplan 2024-2031).

Lokal afledning af regnvand (LAR)

Det offentlige kloaksystem er dimensioneret til at modtage den mængde regnvand der svarer til det reducerede areal. Hvis man i et område vil befæste større arealer, så skal afledningen af regnvand forsinkes eller reduceres inden det ledes på kloaksystemet.

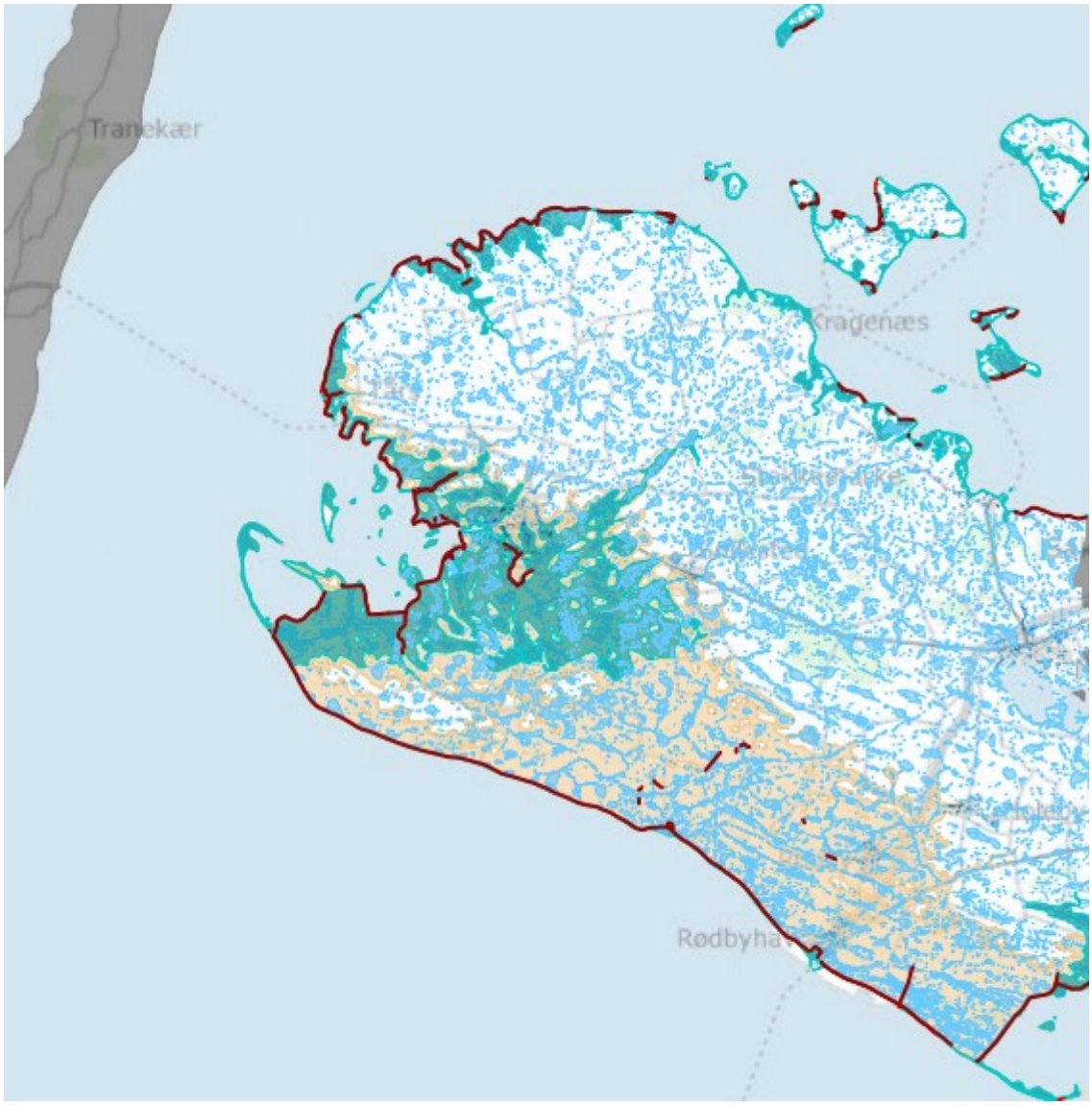
LAR betyder Lokal Afledning af Regnvand, og har til formål at forsinke eller at reducere den mængde regnvand som sendes til kloak. Dette kan sikre at det nuværende spildevandssystem i større omfang kan håndtere de øgede regnmængder som følge af klimaændringerne.

LAR-løsninger kan være nedsivning af regnvand. Men det er også LAR at etablere forsinkelse af afledningen af regnvandet, f.eks. ved at etablere oversvømmelsesområder, afløbsrender, åbne eller lukkede (underjordiske) bassiner og grønne tage. LAR kan også være fordampning, f.eks. fra planterne i regnvandsbede og fra grønne tage, eller et lodret LAR-anlæg, og lokal anvendelse, f.eks. til havevanding eller til toiletskyl og tøjvask.

Ved at begrænse de bebyggede- og befæstede arealer og hvor det er muligt og erstatte dem med grøn bevoksning, belægninger eller vejprofiler, der tillader nedsivning af regnvand, kan man sikre lokal regnvandsafledning og reducerer/fjerne behovet for fordyrende LAR-løsninger.

Inden der etableres områder med nedsivning af regnvand, skal det undersøges om der er høj grundvandsstand der forhindre nedsivning, eller om der er risiko for at jorden er forurenet, herunder om området er kortlagt som forurenet. Herudover kan der være områder med vigtigt grundvand, hvor det kan medføre en fare for forurening af grundvandet at lave nedsivning.

10.3 Klimatilpasning og oversvømmelse



Kort 10.3.1 Risikokort for stormflod, skybrud og erosion, risikoområder, samt kyst- og indlandsdiger

Dette underkapitel omfatter målsætninger, retningslinjer og redegørelse for klimatilpasning, oversvømmelse og erosion.

Fakta – Risikokort og risikoområder

Risikokort

Kommuneplanen skal udpege områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, jf. planlovens § 11a nr. 18 (retsinformation.dk).

Risikokortet viser risikoen for oversvømmelse fra stormflod, skybrud og erosion. Udgangspunktet er en 100-årshændelse omkring år 2100.

Skybrudskort - 100-års hændelse i år 2100

Lolland Kommune har fået udarbejdet et mere detaljeret kort for skybrud i Nakskov, Maribo, Søllested, Holeby, Rødby, Rødbyhavn og Bandholm.

Risikoområder

Risikoområder har ophæng i EU's oversvømmelsesdirektiv, der i Danmark er indarbejdet i Oversvømmelsesloven, og skal bidrage til at mindske de negative konsekvenser, som ekstreme oversvømmelser kan medføre for menneskers sundhed, miljø, kulturarv og økonomisk aktivitet. Man kan læse mere om oversvømmelsesdirektivet på oversvommelse.kyst.dk.

Risikoområdet har udgangspunkt i Kystdirektoratets fare- og risikokortlægning, valideret af Lolland Kommune med lokalkendskab og viden og tilrettet i samarbejde med Kystdirektoratet.

Risikoområdet er udpeget som potentielt truet af oversvømmelser fra hav.

Målsætninger

- Konsekvenserne af øgede vandmængder, skal tænkes ind i den fremtidige planlægning og administration.
- Nakskov skal sikres mod stormflod til kote 2,5.
- Sårbare kyststrækninger kan sikres mod oversvømmelse og erosion
- Byområder kan sikres mod oversvømmelse fra regn
- Borgerne skal have adgang til de nyeste oversvømmelses- og risikokort og dermed mulighed for at vurdere deres egen oversvømmelsesrisiko.

Retningslinjer

10.3.1 Risikokort for stormflod, skybrud og erosion, samt skybrudskort, risikoområder kyst- og indlandsdiger er vist på ***kort 10.3.1***.

10.3.2 Ved udlæg af rammer og lokalplanlægning inden for udpegningerne i risikokort for stormflod, skybrud og erosion, samt skybrudskort skal der redegøres for risikoen for oversvømmelse og/eller erosion og hvordan den evt. kan håndteres ved afværgeforanstaltninger. I lokalplanlægningen skal det vurderes om der skal afsættes arealer til eller fastsættes bestemmelser for lokal regn- og overfladevandafledning (LAR).

10.3.3 Inden for risikoområderne må der som udgangspunkt ikke planlægges for byggeri og anlæg foran digerne. Hvis der planlægges for byggeri og anlæg foran diget skal der redegøres for hvordan byggeriet sikres mod stormflod og hvad der ikke sikres.

10.3.4 Ved byggeri, anlæg og ændret anvendelse i landzonen, inden for udpegningerne i risikokort for stormflod, skybrud og erosion, skal der tages højde for risikoen for oversvømmelse.

10.3.5 Eksisterende diger ved erosionstruede kyster kan beskyttes gennem kystsikring eller forstærkning af digerne.

Redegørelse

Generelt om oversvømmelse og erosion

Kortlægning af oversvømmelsesrisikoen for Lolland viser på, at klimatilpasning bør tænkes ind i samtlige planer og projekter, som gennemføres inden for Risikostyringsplanens risikoområder samt inden for udpegningerne i risikokort for stormflod, skybrud og erosion, som kan ses på ***kort 10.3.1***.

Klimatilpasningstiltag skal derfor indarbejdes i den fremtidige planlægning ved etablering og renovering af anlæg og bygninger - såvel i byområder, kystområder og i det åbne land inden for risikoområder og risikokortets udpegninger. Tiltagene skal indpasses, så visuelle, landskabelige og naturmæssige hensyn tilgodeses.

Baggrund for risikokort og skybrudskort

Risikokort

Risikokortet er sammensat af tre dele, der er redegjort nærmere for herunder:

- Risiko – Stormflod
- Risiko – Skybrud
- Risiko – Erosion

Risiko – Stormflod

Risikokortet for stormflod viser en oversvømmelse på 200 cm mod nord og en oversvømmelse på 220 cm mod syd, hvis der ikke laves yderligere tiltag for at beskytte kysten.

Risikoen for stormflod tager udgangspunkt i Danmarks Meteorologiske Instituts (DMI) Klimaatlas (klimaatlas.dk). I klimaatlasset er risikoen for stormflod udregnet ud fra en forudsætning om et Mellemhøjt udledningsscenarie af drivhusgasser, i perioden 2071-2100.

I Lolland Kommune bliver kysten delt i et nordligt (Smålandsfarvandet) og et sydligt (Femern Bælt) scenarie, der skiller lige nord for Tårs – ud for Frederiksdal.

I Smålandsfarvandet, forventer DMI at en 100-årshændelse for stormflod vil være 202 cm, indenfor et usikkerhedsinterval på mellem 160 til 300 cm.

I Femern Bælt, forventer DMI at en 100-årshændelse for stormflod vil være 224 cm, indenfor et usikkerhedsinterval på mellem 187 til 288 cm. Syd for Nakskov viser kortet at store arealer vil blive oversvømmet ved en stormflod, hvilket skyldes at Stensøvej i Nakskov gennembryder diget. I praksis lægges der spærring i vejen i tilfælde af stormflod, der sikrer området mod oversvømmelse.

Risiko – Skybrud

Risikokortet for skybrud viser hvilke lavninger der vil stå vand i hvis der ikke sker afledning fra områderne

Lolland Kommune har haft COWI til at beregne hvor der vil samle sig vand i tilfælde af skybrud. Kortet tager udgangspunkt i en 100-årshændelse i år 2100

Risiko – Erosion

Staten har kortlagt områder langs kysten hvor der er risiko for kysterosion.

Skybrudskort - 100-årshændelse i år 2100

I Nakskov, Maribo, Søllested, Holeby, Rødby, Rødbyhavn og Bandholm, har Lolland Kommune haft Krüger A/S til at udarbejde et mere detaljeret skybrudskort, hvor man kan se hvor meget vand der vil stå på et areal i de syv byer i tilfælde af skybrud. Ved modelleringen er der taget udgangspunkt i et skybrud i en 100-årshændelse i år 2100, hvor man forventer 92 mm regn på 3 timer.

Administration inden for risikokort og skybrudskort

Generelt skal det ved nybyggeri, større renoveringer og befæstelse af større arealer sikres, at vand kan løbe hen og opsamles, hvor det gør mindst skade. Et eventuelt arealbehov i denne forbindelse skal indtænkes i planlægningen.

Etableres der byggeri, anlæg eller laves ændret anvendelse af arealer inden for udpegningerne i risikokortet og skybrudskortet, bør det sikres at byggeri, anlæg og den ændrede anvendelse kan tåle at blive oversvømmet, eller at det sikres mod oversvømmelse.

Mulighederne for at sikre mod oversvømmelse er mange. Der kan arbejdes med terrænreguleringer, diger, hævet sokler, døre/porte der kan holde vandet ude, eller sikre stueetagen kan blive periodevist oversvømmet, hævet elinstallationer mv.

Investereringer i klimatilpasning bør samtidig give muligheder for leg, bevægelse, rekreation, naturoplevelser mv. I forbindelse med planlægning af større anlægsarbejder, skal det overvejes, om klimatilpasningstiltag kan tænkes ind og på den måde give merværdi.

Strategien på kort sigt er at reducere risikoen i forhold til oversvømmelse ved at implementere løsningsforslag, der nedsætter faren for oversvømmelse. Det vil sige at det løbende arbejde med at vedligeholde og udbedre digerne, som digelagene udfører, fortsættes.

De erosionstruede områder er en del af udpegningen af risikoområder som er vist på ***kort 10.3.1***. Som afværgeforanstaltninger kan man på de erosionstruede kyster arbejde med kystsikring og forstærkning af diger.

Det lollandske dige, som beskytter hele sydkysten fra Keldskov ved Errindlev i øst, til Nybro i Nakskov i vest, suppleres med sandfodringstiltag suppleret med hård kystsikring, hvor erosionsfaren er størst.

På længere sigt skal Nakskov by sikres. Strategien er at sikre byen med en højvandsport mellem Trælholm og Strandpromenaden.

Baggrund for Risikoområder og risikostyringsplanen

I forbindelse med de store oversvømmelser i Sydeuropa sidst i 90'erne blev samtlige lande i EU pålagt at udarbejde planer for områder, der er særligt udsatte for oversvømmelser. I Danmark førte det til udpegning af ti risikoområder, hvor Nakskov blev udpeget som ét af de ti områder. I 2018 blev områderne ajourført og i den forbindelse blev kommunens risikoområde udvidet til at omfatte hele den sydlige del af Lolland og udgør nu Danmarks største risikoområde.

Administration inden for risikoområder og Risikostyringsplanen

Lolland Kommune har i henhold til EU's oversvømmelsesdirektiv udarbejdet en risikostyringsplan for oversvømmelse af Nakskov med fokus på oversvømmelser fra havet. Risikostyringsplanen for Sydlolland blev revideret i 2022, og den skal revideres hvert 6 år (lolland.dk).

Fakta - Mål fra risikostyringsplanen

Mål for forebyggelse af nye risici før en oversvømmelse:

- Planer, strategier, arealudlæg og (bygge)projekter vurderes i forhold til risiko for oversvømmelse

Mål for reduktion af eksisterende risici før en oversvømmelse:

- Der arbejdes fortsat på at sikre Nakskov By til kote 2,50. En række tekniske løsninger er undersøgt og vurderet. Analyserne peger på en højvandsport på det smalleste sted i indsejlingen til Nakskov. Statens Kystplanlægger værktøj peger ligeledes på denne løsning.
- Der arbejdes på at udbedre digerne til ensartet højde, der modsvarer en sikring af Nakskov By på 2,50 m.

Mål for reduktion af negative konsekvenser under en oversvømmelse:

- I samarbejde med Lolland-Falster Brandvæsen videreføres arbejdet om beredskab.

Mål for reduktion af negative konsekvenser efter en oversvømmelse:

- Der skal arbejdes på en plan for at reducere de negative konsekvenser efter enoversvømmelse med indhentning af erfaringer fra andre danske områder.

Af planen og de tilhørende oversvømmelseskort fremgår det, hvilke områder, der er særligt truede af oversvømmelse ved forskellige vandstande i havet. Man kan også se, hvilke foranstaltninger, Lolland Kommune anser for at være nødvendige i de forskellige områder af byen for at imødegå oversvømmelser.

Som det fremgår af risikostyringsplanen, er risikoområdet generelt sikret af diger langs Sydlollands kyst og Nakskov Fjord, og der arbejdes på etablering af en højvandsport ved indsejlingen til Nakskov. Derudover samarbejdes der med digelag og digeejere om udbedring og vedligehold af digerne. På den baggrund vurderes det at byggeri inden for risikoområder bag digerne generelt er sikret mod stormflod.

Byggeri og anlæg foran digerne er generelt ikke sikret mod stormflod, og man skal i planlægningen tage stilling til hvordan byggeri og anlæg kan sikres mod stormflod og hvad der skal sikres mod stormflod. Byggeri kan f.eks. sikres ved terrænregulering eller høje sokler og skodder der kan beskytte bygninger ved stormflod mv. Der kan også være anlæg og bygninger der ikke sikres mod stormflod, f.eks. parkeringspladser, torve og veje og mindre anlæg her, hvor man periodevis accepterer at der sker oversvømmelser.

Fakta - Klimatilpasningsplanen

Med klimatilpasningsplanen er der skabt et udgangspunkt for at imødegå oversvømmelser i Lolland Kommune (PDF).

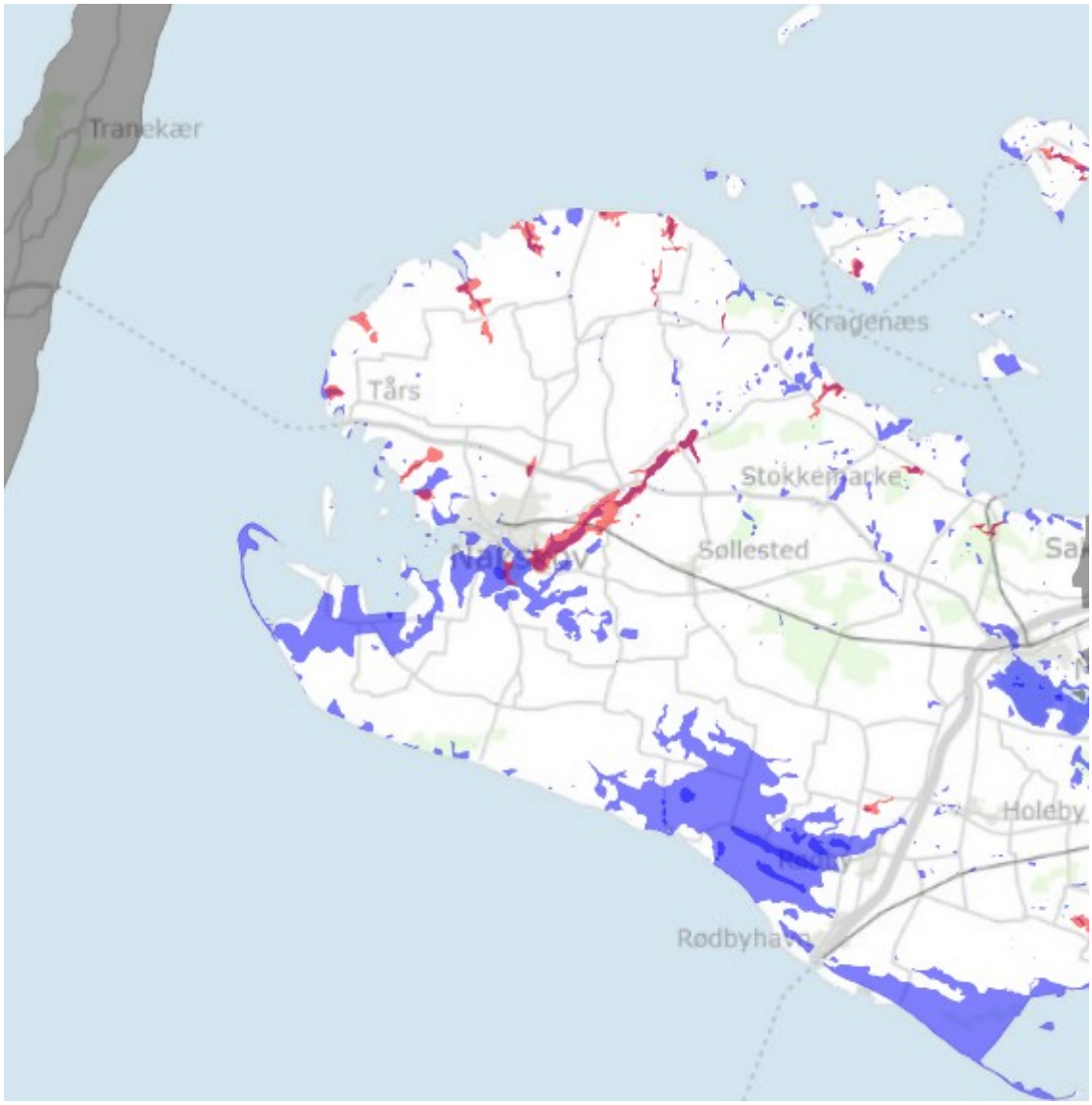
Det er ikke alle oversvømmelser, som det er muligt – eller økonomisk forsvarligt – at forebygge. Men ved at udpege de mest udsatte områder og inden for disse gennemgå de mest sårbare elementer, kan planen danne grundlag for nødvendige tiltag.

Vandet kan ledes væk fra eksisterende værdier, såsom industri, beboelse, institutioner, kulturminder og lign., og klimaændringerne kan indtænkes i nye projekter og planer.

Det drejer sig således både om eksisterende værdier og fremtidige projekter. Planen indeholder en kortlægning af, hvor vandet vil stige, når de ekstreme vejrhændelser indtræffer.

For den enkelte grundejer er der nu mulighed for at bruge oversvømmelseskortene til at vurdere egen risiko for oversvømmelse, både oversvømmelser fra havet og fra regn, samt erosion.

10.4 Lavbundsarealer og potentielle vådområder



Kort 10.4.1 Lavbundsarealer og potentielle vådområder

Dette underkapitel omfatter retningslinjer og redegørelse for lavbundsarealer og potentielle vådområder.

Fakta - Lavbundsarealer og vådområder

Lavbundsarealer er kunstigt afvandede eller drænede arealer, som tidligere var enge, moser, lavvandede søer og fjorde. I Lolland Kommune er lavbundsarealerne kendetegnet ved at de stort set alle ligger bag et kystsikringsdige.

Vådområder er bl.a. ferske enge, moser og strandenge som ofte er vigtige levesteder for fugle, padder, planter og insekter. Udover at gavne naturen, byder vådområder på rekreative oplevelser, og samtidig omsætter vådområderne næringsstoffer, så belastning af sårbare kyster og fjordområder nedsættes.

Lavbundsjorde på tidligere mosearealer er rige på organisk kulstof. Ved dræning og dyrkning af lavbundsarealerne frigives store mængder CO_2 til atmosfæren. Udtagning af lavbundsjord af dyrkning, er en vigtig del af indsatsen for at reducere Danmarks CO_2-udledning.

Genopretning af vådområder er et af de virkemidler, som kan benyttes til såvel opnåelsen af de fastsatte mål for vandområderne jf. miljømålsloven og til klimaindsatsen. Den kommunale planlægning skal tage højde for de statslige vandplaner og deres indsatsprogrammer.

Målsætninger

- Sikre lavbundsarealernes mulighed for at udvikle sig til værdifulde naturområder
- Reducere næringsstofudledning til kystvandene og CO_2-udledning til atmosfæren
- Afbøde virkningerne af ændrede klimaforhold i tiden fremover ved at sikre mulighed for tilbageholdelse af overfladevand og udjævning af afstrømningen ved ekstreme regnhændelser
- Potentielle vådområder bør omdannes til naturområder.

Retningslinjer

10.4.1 Ved planlægning og administration af areallovgivningen for byggeri og anlæg, der berører lavbundsarealer skal fremtidig vandstandsstigning, regnintensitet og vandafledning samt muligheden for en fremtidig naturgenopretning vurderes. Lavbundsarealerne kan ses på ***kort 10.4.1***.

10.4.2 Hvis det ikke er muligt at undgå at placere byggeri eller anlæg på lavbundsarealer, skal der tages hensyn til lavbundsarealet gennem udformningen af byggeriet eller anlægget, f.eks. ved terrænregulering eller ved at anlægge veje på broer.

10.4.3 I de udpegede, potentielle vådområder, som er vist på kort 10.4.1, bør det sikres, at der kan etableres vådområder, som kan bidrage til at reducere udledningen af kvælstof og fosfor til vandmiljøet og CO_2 til atmosfæren.

10.4.4 I de udpegede, potentielle vådområder bør der ikke meddeles tilladelse til byggeri og anlæg mv., som kan forhindre, at der kan etableres et vådområde.

Redegørelse

Lavbundsarealer

Lavbundsarealer kan udvikles til områder, der er af stor værdi for naturen. Hvis den intensive landbrugsdrift ophører, kan arealerne overgå til vådområder eller vedvarende, ekstensivt afgræssede engarealer.

Fugtige enge og vådområder giver mulighed for, at et naturligt plante- og dyreliv igen kan indfinde sig. Ofte er der store kulturhistoriske interesser på lavbundsarealerne, da der forefindes en stor koncentration af fortidsminder, f.eks. forhistoriske bopladser. Genopretning af vådområder vil kunne medvirke til at opfylde miljømålene for Vandområdedistrikt II – Sjælland, i den statslige Vandområdeplan (mst.dk).

Kulstofrige lavbundsarealer kan tillige indgå i klima-lavbundsprojekter for nedbringelse af CO_2-udledning til atmosfæren, samtidig understøttes næringsstofreduktion og natur.

Prognoser for det fremtidige klima peger på, at vi kan forvente stigende vandstand i havet, samt øget og kraftigere nedbør. Da lavbundsarealerne naturligt er våde områder, vil øgede vandmængder påvirke områderne væsentligt.

Ved udlægningen af nye områder til anlæg og byggeri, f.eks. sommerhusbebyggelse, bør de klimatiske ændringer tænkes ind, så det så vidt muligt undgås at udlægge byggeri og anlæg i områder, hvor vandstanden i dag eller i fremtiden vil være høj. Se også 10.3 Klimatilpasning og oversvømmelse.

I de tilfælde, hvor det ikke vil være muligt at undgå at placere byggeri eller anlæg på lavbundsarealer, må der tages hensyn til lavbundsarealet gennem udformningen af byggeriet eller anlægget.

Vådområder

Vådområder er effektive til at omsætte næringsstoffer i overfladevand og drænvandet og til at begrænse CO_2-udledning til atmosfæren.

Byggeri og anlæg bør ikke opføres i et potentielt vådområde. Dette omfatter opførelse af bolig- og erhvervsbebyggelse, som ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for jordbruget, men også anlæg som f.eks. golfbaner og solcelleanlæg.

Det gælder også beboelses- og driftsbygninger uden tilknytning til eksisterende landbrugsbebyggelse samt væsentlige ombygninger af overflødiggjorte driftsbygninger til ikke-jordbrugsmæssige formål. Retningslinjen omfatter ikke vindmøller, antennemaster og lign., hvis disse opstilles på sokler, der overstiger det naturlige vandstandsniveau.

11. Teknik, miljø og forsyning

Kort 11.1 Affaldsanlæg, varmeværker, naturgas, biogasanlæg og elforsyning

Kapitel 11, med underkapitler, omfatter mål, retningslinjer og redegørelse for kommunens planer for støj, affald, jord og forurening, råstoffer, varmeforsyning, naturgas og biogas, elforsyning og solcelleanlæg, vindmøller og telemaster.

Kapitel 11 rummer mål, retningslinjer og redegørelse generelt for større og mindre tekniske anlæg, som affalds-, varme-, naturgas-, biogas- og elledningsanlæg.

Teknik, miljø og forsynings politik

En udbygning af samfundets infrastruktur med tekniske anlæg skal ske under hensyn til landskabet, de kulturhistoriske værdier, folkesundheden og miljøgener - visuelt, forureningsmæssigt og støjmæssigt.

Lolland Kommune har valgt at satse offensivt på vedvarende energi (VE) og grøn teknologi. Det skal sikre en bæredygtig udvikling, hvor benyttelse og beskyttelse af naturen, landskabet, ressourcerne og miljøet skal afvejes nøje.

Den grønne omstilling på Lolland omfatter konkret udviklingen af yderligere anlæg til vedvarende energi - sol, vind og biomasse.

Lolland Kommune satser på placering af energiproducerende anlæg, så der kan opnås den størst mulige synergi mellem energiproduktion, energilagring, omsætning af vedvarende energi til andre energiformer samt placering af energikrævende erhverv. Lolland Kommune har et mål om at være CO_2 neutral i 2050.

Delmålene for bl.a. energisektoren kan læses i Klima- og energiplan 2020-2050 (PDF).

Målsætninger

- Placering af affaldsanlæg bør planlægges, så miljøproblemer forebygges.
- Anvendelse af energi til opvarmning af bygninger og forsyning med varmt vand skal i videst muligt omfang baseres på vedvarende energikilder.
- Fjernvarmeværker baseret på vedvarende energikilder skal. i videst muligt omfang, medvirke til at sikre en velfungerende forsyning med varme i såvel landsbyer som i større byer.
- Kommunen vil facilitere og understøtte udfasningen af private oliefyr gennem en formidling af de nationale støtteordninger.
- Kommunen vil udfase brugen af fossile brændstoffer i spidslast fjernvarmeproduktion.
- Der skal sikres en stor grad af forsyningssikkerhed til alle dele af kommunen.
- Elforsyning skal fremføres i jordkabler frem for i luftledninger.

Retningslinjer

11.1 Eksisterende affaldsanlæg, varmeværker, hovedtransmissionsledning for naturgas, naturgasanlæg, 132 kV højspændingsanlæg og lokalplan til biogasanlæg er vist på ***kort 11.1***.

11.2 Større teknik-, miljø- og forsyningsanlæg bør i udgangspunktet placeres i tilknytning til det overordnede bymønster og fortrinsvis placeres i nærheden af relevant infrastruktur, samt evt. andre tekniske anlæg, under hensyntagen til natur-, miljø-, landskabs- og kulturarvsinteresser.

11.3 Små og mindre teknik-, miljø- og forsyningsanlæg kan placeres i landsbyer og i bymæssig bebyggelse i det åbne land, under hensyntagen til natur-, miljø-, landskabs- og kulturarvsinteresser.

11.4 Teknik-, miljø- og forsyningsanlæg, der ikke kan placeres i tilknytning til naboer pga. miljøhensyn, driftshensyn eller pga. særlige beliggenhedskrav f.eks. nærhed til relevant infrastruktur, kan placeres i det åbne land under hensyn til natur-, miljø-, landskabs- og kulturarvsinteresser .

11.5 I områder, der er reserveret til tekniske anlæg, må der ikke foretages ændringer i den hidtidige arealanvendelse, som kan skabe konflikter i forhold til eventuelle fremtidige tekniske anlæg.

11.6 Høje genstande som f.eks. vindmøller, antennemaster, skorstene mv., nær Energinet.dk's luftledningsanlæg over 100 kV, bør som minimum placeres i en afstand på genstandens fulde totalhøjde fra med en respektafstanden på genstandens fulde totalhøjde fralangs luftledningsanlægget.

11.7 Høje genstande som f.eks. vindmøller, antenner, lysmaster skorstene mv. nær Energinet.dk's jordkabelanlæg over 100 kV, bør som minimum placeres i med en respektafstand på 50 meter fra respektafstanden plus genstandens højde fralangs jordkabelanlægget.

11.8 Ved planlægning og arealforvaltning skal der tages hensyn til de tinglyste servitutter omkring eltransmissionsanlæg (luftledninger og kabler) ift. terrænreguleringer, byggeri og andre fysiske anlæg og beplantning.

Redegørelse

Tekniske anlæg generelt

Beliggenheden af teknik-, miljø- og forsyningsanlæg vil ofte skulle afvejes mod byudvikling og andre benyttelsesinteresser og beskyttelsesinteresser som natur, grundvand, miljø og landskab.

Sådanne anlæg skal i udgangspunktet placeres i de største byer hvor infrastrukturen normalt er bedst og understøtter anlæggene bedst muligt. I Lolland Kommune vil det normalt være i tilknytning til det overordnede bymønster jf. 1.1 Bymønster – tilpasning og byudvikling. Men en del af anlæggene støjer, lugter, støver mv., og kan derfor have svært ved at blive placeret i tilknytning til områder med miljøfølsom anvendelse som f.eks. boligområder, institutioner mv.

En del anlæg skal placeres i tilknytning til særlig infrastruktur. Højspændingsstationer skal f.eks. ligge hvor højspændingsnettet er placeret, og måler- og regulatorstationer til gasnettet skal ligge langs gasledninger med bestemte intervaller, mv.

Kommuneplanen er værktøjet for samordning af beslutninger om beliggenhed af teknik-, miljø- og forsyningsanlæg. I forbindelse med vurderingen af en hensigtsmæssig beliggenhed, er der derfor ofte flere hensyn der skal vejes op mod nødvendigheden af anlæggene og hvor meget man kan skubbe dem den ene eller anden vej.

Beliggenhed og linjeføring af overordnede anlæg, af national interesse, er fastlagt i projekterings- og anlægslove, reservationszoner, landsplandirektiver mv., som kommuneplanlægningen skal overholde. Reservationszoner til tekniske anlæg kan anvendes som hidtil, indtil de anlæg, de er reserverede til, påbegyndes.

Affald

Kommunens affaldsplan omhandler husholdningsaffald, erhvervsaffald fra kommunale genbrugspladser og offentlige institutioner samt det forbrændings- og deponeringsegnede erhvervsaffald (lolland.dk).

Affaldsplanen er et værktøj for kommunen i planlægningen og prioriteringen af det daglige arbejde på affaldsområdet. Planen er udarbejdet i samarbejde med Guldborgsund Kommune, som sammen med Lolland Kommune er interessenter i det fælleskommunale affaldsselskab I/S REFA, som på kommunernes vegne løser driftsopgaverne på affaldsområdet.

Den gældende Affaldsplan 2014-2024 er suppleret med et tillæg i 2021. Tillægget omfatter de nye affaldsordninger hvor affald fra husstande og sommerhuse skal sorteres og indsamles i 10 affaldsfraktioner, og er en

udmøntning af den affaldslovgivning der blev besluttet i 2021.

Affaldsplanen er udløbet og der skal derfor udarbejdes ny affaldsplan i den kommende planperiode. Den nye affaldsplan skal leve op til statens ressourcestrategi og de vedtagne mål for genanvendelse. Kommunen skal med planen sikre, at der er tilstrækkelig kapacitet på behandlingsanlæggene i planperioden.

Private affaldsanlæg, hvor affald nyttiggøres (genanvendes) eller forberedes til nyttiggørelse, behandles som andre virksomheder. Det betyder for eksempel, at autoophug og betonknuseanlæg er sidestillet med øvrige produktionsvirksomheder i planmæssig henseende.

Fakta – Affald

Lolland Kommune ejer sammen med Guldborgsund Kommune det fælleskommunale affaldsselskab I/S REFA, der varetager de kommunale affaldsordninger, drifter de kommunale genbrugspladser samt står for driften af kommunens deponeringsanlæg.

Kommunens genbrugspladser ligger i Dannemare, Holeby, Horslunde, Maribo, Nakskov, Rødby og Søllested. På Fejø, Femø og Askø er der containerpladser, der er små genbrugspladser med mere begrænsede affaldsordninger.

Miljøcenter Gerringe er et deponeringsanlæg. Der er søgt om biaktiviteter på det I/S REFA-ejede anlæg til mellemoplag af brændbart affald.

Kommunens affaldsplan 2014 - 2024 indeholder kortlægning af og prognoser for affald, kapacitet på kommunalt styrede affaldsanlæg, målsætninger samt initiativer for at opfylde disse. Tillæg til affaldsplan 2014-2024 indeholder beskrivelse af nye affaldsordninger som er indført i 2023 for at efterleve den nationale affaldsplan (Handlingsplan for cirkulær økonomi).

Borgere og virksomheders affaldshåndtering styres af krav i regulativerne for henholdsvis husholdningsaffald og erhvervsaffald samt affaldsbekendtgørelsen og affaldsaktørbekendtgørelsen, der er reguleret af miljøbeskyttelsesloven.

Varmeforsyning

Lolland Kommune godkender nye forsyningsområder til fjernvarme på baggrund af projekter udarbejdet efter projektbekendtgørelsen (retsinformation.dk). Projektbekendtgørelsen kræver, at projekterne skal være samfundsøkonomisk mest fordelagtige. Der godkendes ikke projekter, der bringer borgerne i en urimelig økonomisk situation.

Lolland Kommune forsynes med energi fra et net af små og mellemstore varmeværker se ***kort 11.1***.

Der skal planlægges for en optimal udnyttelse af de lokale energiressourcer, herunder vedvarende energi. De lokale ressourcer bør primært anvendes i de mindre bysamfund og dernæst i større byers eksisterende fjernvarmesystemer. De lokale energiressourcers anvendelse bør vurderes ud fra økonomiske, energimæssige samt natur- og miljømæssige forhold.

Almindeligvis skelnes der i miljølovgivnings sammenhæng mellem anlæg større end 5 MW samt anlæg på mellem 1 og 5 MW. Anlæg større end 5 MW skal placeres i hovedbyer, turisme- og erhvervscentre og oplandslandsbyer, og anlæg mindre end 5 MW kan placeres i landsbyer og i bymæssig bebyggelse i det åbne land, dog under hensyntagen til miljø, natur og landskab.

Varmeplanen

Lolland Kommune har en gældende samlet Varmeplan, der er gældende for hele Lolland Kommune (lolland.dk).

Varmeplanen skal overordnet set være en ramme for den samlede varmeproduktion, ressourcerne hertil samt varmeforbruget i kommunen. Varmeplanen er ikke juridisk bindende, men er vejledende og rammesættende for varmeforsyningens udvikling og planlægning i Lolland Kommune.

Som varmplansmyndighed er kommunen gennem lovgivning, herunder Varmeforsyningsloven, forpligtet til at udføre en række opgaver vedrørende dels planlægning og dels godkendelse af konkrete projekter i forhold til den kollektive varmeforsyning i kommunen (retsinformation.dk).

Projektforslag der er udarbejdet og godkendt af byrådet efter Projektbekendtgørelsen, er derimod juridisk bindende planer.

Den gældende Varmeplan er udarbejdet med henblik på fastlæggelse af rammerne for den energimæssige udvikling i kommunen samt reduktion af CO_2-udledningen frem til 2050. Der er under udarbejdelsen taget udgangspunkt i de nationale målsætninger samt Lolland Kommunes Klima- og energiplan 2020-2050. Varmeplanen skal være medvirkende til at øge forsyningssikkerheden og sikre billigst mulig varme til borgerne.

Lolland Kommune er ved at udarbejde en ny Varmeplan der har tre fokusområder:

- Øget brug af vedvarende energi og integration af overskudsvarme fra industrien – Begge tiltag kan reducere afhængigheden af fossile brændstoffer og styrke den lokale energiforsyning. Ved optimeret udnyttelse af industriens spildvarme bidrager kommunen til at minimere CO_2-udledninger og tilvejebringe en stabil, grøn varmeforsyning til både husholdninger og erhvervsliv.
- Udfasning af oliefyr – Understøtter de nationale mål om at udfase kul og olie inden 2030. Lolland Kommune vil informere borgerne om de økonomiske og klimamæssige fordele ved grønnere opvarmning, hvilket understøtter regeringens delmål om at sikre en energieffektiv, lokal forsyningssikkerhed.
- Strategisk satsning på Power-to-X (PTX) - Kan bidrage til omstillingen ved at omdanne vedvarende energi til brændstof og skabe en fleksibel energiforsyning.

Varmeplanen understøtter de nationale målsætninger og sikrer Lolland Kommune en grøn fremtid for lokalsamfundet, der vil styrke økonomien og fremme en bæredygtig udvikling for kommende generationer."

Naturgas – Grøn gas Lolland-Falster

I 2021 besluttede regeringen at der skulle bygges en naturgasledning fra Everdrup, på Sydsjælland, over Nykøbing F. og til Nakskov, så produktionsvirksomheder, kan kobles på naturgasnettet. Herved kan CO_2-udledningen reduceres, ved omlægning fra olie og kul til naturgas.

I 2023-2024 har Evida og Energinet etableret den 115 km lange gasledning fra Everdrup til Nakskov, kaldet Grøn Gas Lolland-Falster, der er blevet taget i brug i efteråret 2024.

Langs gasledningen er der fastlagt et servitutareal på 2x5 m målt fra center af gasledningen, samt en sikkerhedszone på 2x20 m målt fra center af gasledningen.

Inden for servitutarealet må der ikke bebygges, laves jordarbejde dybere end 60 centimeter eller plantes træer og buske med dybtgående rødder. Påfyldning og afgravning af jord, anlæg af nye veje mm. må i Lolland Kommune ikke finde sted uden forudgående skriftlig aftale med Evida.

I sikkerhedszonen er der forbud mod opførelse af bygninger beregnet til ophold for mennesker, og jordarbejde dybere end 60 cm må kun foregå efter gasselskabet har påvist ledningen. Arealet kan fortsat benyttes til almindelig landbrugsdrift.

Ældre arealreservationer til naturgas

Cirkulære af 2. august 1979 om reservation af arealer til et hovedtransmissionsnet for naturgas i Danmark, fastlægger en reservationszone til naturgas, ned over Sjælland, Falster og Lolland på 200 m jf. ***kort 11.1*** (retsinformation.dk).

Cirkulæret er suppleret med Cirkulære af 26. november 1984 om lokalplanforslag og zonelovsansøgninger vedrørende arealer indenfor 200 meters afstand på hver side af transmissionsledningerne for olie og naturgas (retsinformation.dk).

Reservationszonen for transmissionsnettet er 200 m bred og skal sikre, at der ikke etableres ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bygninger og arealer der kan hindre etableringen af en gasledning.

Det er Energinet Gastransmission der administrerer linjerne. Energinet Gastransmission arbejder på, at få linjerne ophævet da de ikke længere er aktuelle efter etableringen af Grøn Gas Lolland-Falster. Hvis det bliver aktuelt med en ledning til Rødbyhavn og evt. videre til Tyskland, vil det blive undersøgt hvor et trace kan placeres mest hensigtsmæssigt.

Energinet Gastransmission har derfor meddelt Lolland Kommune, at de i udgangspunktet er indstillet på at imødekomme kommunens udviklingsønsker inden for reservationszonen.

Biogas

Der er et relativt lavt antal produktionsdyr i kommunen og derfor kun biomassepotentiale til 2-3 biogasanlæg.

Biogasanlæg ligger mest optimalt, hvor de kan kobles til den overordnede infrastruktur til energi. Biogasanlæg skal derfor placeres i tilknytning til naturgasnettet.

Herudover skal biogasanlæg placeres så der er potentiale for etablering af andre energiteknologiske virksomheder der kan opnå en synergieffekt med produktionen af biogas, f.eks. energilagringsvirksomheder.

Der er en række beskyttelsesinteresser f.eks. OSD (Område med Særlige Drikkevandsinteresser), der ikke muliggør placering af visse typer biogasanlæg.

El-ledningsanlæg

Energinet er et selvstændigt statsligt selskab, som ejer, driver og bygger dansk energiinfrastruktur. Herunder det danske el- og gastransmissionsnet, som også knytter Danmark sammen med el- og gassystemerne i vores nabolande. Energinet ejer således el-transmissionsnettet på over 100 kV.

Energinet planlægger for vedligehold og udbygning af elnettet i samarbejde med netselskaberne, bl.a. Cerius. Den fremtidige udbygning af elnettet kan løbende følges hos Energinet (energinet.dk). Fastlæggelse af traceer til nye ledninger er underlagt en VVM-proces.

I naturbeskyttelsesloven forudsættes det, at luftledninger på 400 kV i det åbne land godkendes af Miljøstyrelsen, mens 132/150 kV luftledningsanlæg skal godkendes af byrådet, medmindre anlægget passerer EF-fuglebeskyttelsesområder. Kommunen foretager i forbindelse med godkendelse en interesseafvejning, hvor det samlede højspændingsnets landskabspåvirkning vurderes i forhold til konflikter med den øvrige planlagte arealanvendelse.

Energinets eksisterende el-ledningsanlæg

Eksisterende el-ledningsanlæg (luftledninger og jordkabler) skal sikres ved planlægning, byggeri, anlæg mv, og arbejdes der i nærheden er der særlige forhold man skal være opmærksom på.

Servitutter

El-ledningsanlæg er er sikret ved tinglyste servitutter. Det betyder bl.a., at der indenfor en given afstand til anlæggene ikke uden meddelt dispensation kan laves fysiske ændringer og etableres anlæg af nogen art. Servitutarealet administreres meget restriktivt, hvormed dispensation ikke automatisk kan forventes meddelt.

Beplantning

Under luftledningerne må der ikke plantes planter der bliver mere end 3 m høje. Træer og buske 3 m over terræn vil overskride respektafstanden til Energinets luftledninger, hvormed der kun kan arbejdes efter arbejdsinstruks fra Energinet Eltransmission.

Høje genstande som f.eks. vindmøller, skorstene master mv.

Elanlæg og høje objekter må ikke komme hinanden så nær, at der kan opstå fare eller ske skade for personer og elanlæg eller truer forsyningssikkerheden, jf. Bekendtgørelse om sikkerhed for udførelse af elektriske anlæg (retsinformation.dk). Der er derfor fastsat sikkerhedsafstande til el-ledningsanlæg.

For luftledninger er sikkerhedsafstanden, objekthøjden plus en respektafstand på 15 meter, jf. ***illustration 11.1.***

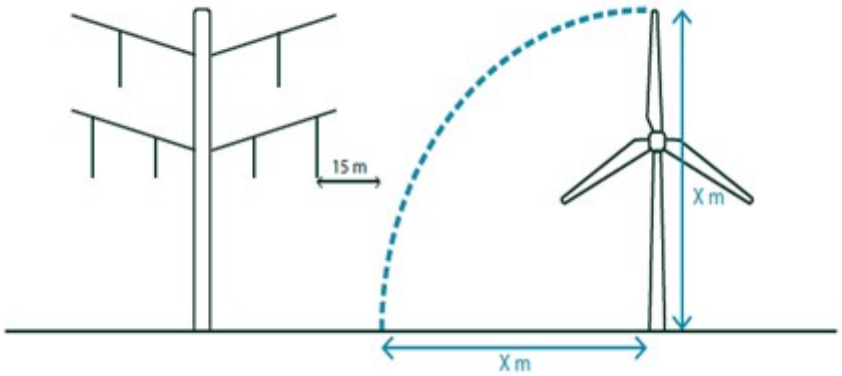


Illustration 11.1 Afstand til luftledningsanlæg, objekthøjden X meter plus 15 meters respektafstand

For jordkabelanlæg gælder det, at høje genstande skal placeres 50 meter væk fra respektafstanden på 1 meter, jf. ***illustration 11.2***.

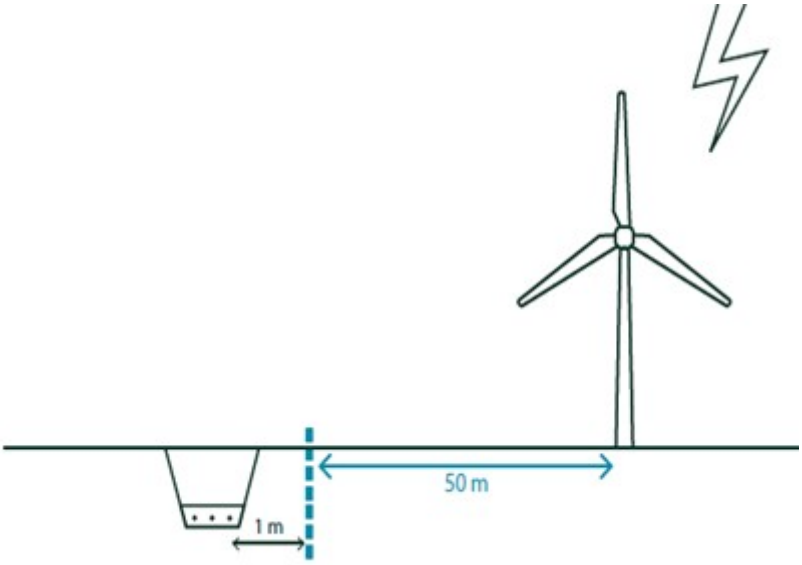


Illustration 11.2 50 meters afstand fra høje genstande til respektafstanden på 1 meter

Sikkerhedsafstanden skal sikre Energinets ledningsanlæg mod beskadigelse, hvis f.eks. en høj genstand skulle vælte eller dele falde af den. Det skal også beskytte Energinets jordkabelanlæg mod skader ved lynnedslag, da det kan få store, følger for højspændingsanlægget og ikke mindst påvirke forsyningssikkerheden.

Der er ikke en fast højde for hvornår noget er en høj genstand, det er op til en konkret vurdering.

I forhold til luftledninger, er en høj genstand noget der kan udgøre en risiko for at det kan beskadige luftledningerne. F.eks. vil en mikromølle på en 8 meter høj mast, ikke udgøre en trussel, hvorimod en 25 meter vil kunne udgøre en trussel, men mikromøllen må fortsat ikke opføres inden for respektafstanden.

I forhold til jordledninger, kan en mikromølle på en 8 meter høj mast godt være en høj genstand, hvis den er det højeste objekt i nærheden af jordkablet, og derfor udgør en risiko ved lynnedslag.

Energinet Eltransmission kan hjælpe med at afklare hvornår der er tale om høje genstande.

Respektafstand og arbejdsinstruktion

Omkring luftledninger og jordkabelanlæg er der fastlagt en respektafstand for at give betryggende sikkerhed ved arbejde i nærheden af elforsyningsanlæg eller ved uheld og ulykker. Indenfor respektafstanden, er der restriktioner efter Bekendtgørelse om sikkerhed for udførelse af ikke-elektrisk arbejde i nærheden af elektriske anlæg (retsinformation.dk). Der skal derfor indhentes en arbejdsinstruktion, når der arbejdes nærmere end 3 meter fra luftledning og 1 meter fra kabler.

11.1 Støj

Kort 11.1.1 Støjkonsekvenszoner

Dette underkapitel omfatter målsætninger, retningslinjer og redegørelse for støj.

Fakta - Støjbelastede arealer og støjfølsom anvendelse

Støjbelastede arealer er arealer, der er udlagt til f.eks. virksomheder eller støjende fritidsanlæg, f.eks. motorsportsbaner.

Støjfølsomme arealer omhandler f.eks. bolig- og sommerhusområder, kolonihaver, campingpladser og rekreative områder.

Rekreative områder, i planlovens forstand, kan undtages denne bestemmelse, hvis anvendelsen reelt ikke er støjfølsom, f.eks. motorsportsbaner. Det er kommuneplanen, der fastlægger områdernes støjfølsomhed.

Større, støjende anlæg vil ofte være omfattet af VVM-reglerne og skal gennemgå en screening.

Forebyggelse af støjgener omhandler støj fra veje, jernbaner, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og andre støjkilder som vindmøller og industrivirksomheder.

Målsætning

- Det skal sikres, at færrest mulige borgere udsættes for unødig støj.

Retningslinjer

11.1.1 Støjkonsekvenszoner udlagt og vist på ***kort 11.1.1***.

11.1.2 Inden for støjkonsekvenszoner kan der som udgangspunkt ikke planlægges for støjfølsom arealanvendelse, medmindre planlægningen kan sikre at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

11.1.3 Inden for andre støjbelastede arealer kan der i udgangspunktet ikke planlægges for støjfølsom anvendelse, medmindre planlægningen kan sikre at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

11.1.4 Ved planlægning for støjende anlæg, skal det i udgangspunktet sikres at planlægningen giver mulighed for at forebygge støj til de omgivende arealer, specielt i forhold til de omkringliggende støjfølsomme områder.

Redegørelse

Støj

I forbindelse med arbejdet med landzonetilladelser og lokalplanlægningen må der ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse i nærheden af støjende aktiviteter, før det er undersøgt, om der er støjmæssige gener forbundet hermed.

Generelt skal der ved udlæg af arealer i kommuneplanen, lokalplaner og landzonetilladelser sikres et tilfredsstillende lavt støjniveau i støjfølsomme arealer, jf. de til enhver tid gældende vejledninger fra Miljøstyrelsen.

I eksisterende byområder skal en evt. nedbringelse af støjbelastningen overfor boliger, udendørs opholdsarealer, rekreative arealer og lign. først og fremmest ske med trafikale virkemidler. I tæt bebyggede byområder, hvor kommunens mål for trafikstøj ikke kan sikres ved trafikale tiltag, fastsættes kravene om forebyggelse af støjgener i henhold til Miljøstyrelsens vejledninger om vej- hhv. jernbanestøj.

Ved renovering og nyanlæggelse af veje, jernbaner og andre større støjende anlæg skal der, så vidt muligt, planlægges med en reduktion af støjpåvirkningerne i forhold til eksisterende eller planlagte beboelsesområder og særligt følsomme naturområder.

I eksisterende boligområder skal det i forbindelse med beslutning om byfornyelse og boligforbedring samt i den evt. tilhørende lokalplanlægning vurderes, om der skal indgå bestemmelser om en støjisolering af den pågældende bebyggelse, støjskærme m.m.

I forbindelse med lokalplanlægning af støjfølsomme arealer, f.eks. sommerhusområder, skal brugen af særligt støjende anlæg, som f.eks. varmepumper og ventilationsanlæg, søges indpasset i området, så de er til mindst mulig gene for naboer.

Lolland-Falster Airport ved Holeby, mindre flyvepladser samt støjende fritidsanlæg, f.eks. motorsportsbaner og skydebaner, må anses for væsentlige i forbindelse med udlægning af støjfølsomme arealer. Desuden er der en del virksomheder, der udsender støj i et omfang, som kan påvirke udlægningen af støjfølsomme arealer, f.eks. boligområder.

Virksomhedernes miljøforhold, herunder støjpåvirkninger, administreres og kontrolleres i udgangspunktet af kommunen efter de retningslinjer, der er udmeldt af Miljøstyrelsen. Enkelte virksomheder administreres af Miljøstyrelsen.

Virksomheder samt andre anlæg f.eks. store fritidsanlæg, kan også være årsag til afledt støj i form af trafik til og fra den pågældende virksomhed.

Støjbelastede arealer må i udgangspunktet ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre det kan godtgøres, at der kan indarbejdes tiltag, som f.eks. støjmur mv., der kan sikre den støjfølsomme anvendelse ikke påvirkes af støj ud over grænseværdierne. De støjreducerende tiltag skal indarbejdes som en del af det støjfølsomme projekt, så det ikke belaster de eksisterende virksomheder.

Støjkonsekvenszoner

Formålet med udlæg af støjkonsekvenszoner er at sikre, at støjforholdene undersøges ved planlægning af nye støjfølsomme områder nær aktiviteter eller anlæg, der kan være støjende, f.eks. trafik, motorsportsbaner, skydebaner mv.

Inden for støjkonsekvenszonerne må der som udgangspunkt ikke planlægges for støjfølsom arealanvendelse, herunder boliger, institutioner, støjfølsomme rekreative arealer mv.

Princippet er, at ny støjfølsom bebyggelse skal respektere samme vilkår for støj fra eksisterende eller kommende støjende anlæg, som man kan kræve for et nyt støjende anlæg ved eksisterende støjfølsom bebyggelse. På den måde sikres det, at der ikke pålægges de støjende aktiviteter (virksomheder, fritidsanlæg mv.) nye restriktioner. Samtidigt sikres det, at fremtidige byggerier og anlæg ikke øger de potentielle konflikter mellem de støjende anlæg og de omkringliggende bebyggelser.

Der er udlagt støjkonsekvenszoner langs statsvejene, skydebaner, motorsportsbaner, Lolland-Falster Airport, vindmøller og jernbaner.

Støjkonsekvenszone langs statsvejnettet

Der er brugt Miljøstyrelsens vejstøjskort fra 2022 for større veje i 1,5 m højde med støjens døgnvægtede middelværdi (L_{den}). Vejstøj opgøres i den døgnvægtede middelværdi, der er en årsmiddelværdi, baseret på et vægtet gennemsnit over et døgn beregnet for et helt år. Se mere om opgørelsen af vejstøj på vejdirektoratets hjemmeside (Vejdirektoratet.dk).

Ydergrænsen for området viser 55 dB.

Støjkonsekvenszoner for skydebaner

Der er udlagt støjkonsekvenszoner for de fem skydebaner i kommunen: Gerringe Lerduebane (Sydlollands jægerforbund), Søholt Flugtskydebane ved Holeby Jagtforening, Sølvbjerghøj/Vestenskov-Kappel Jagtforening, Ravnsborg

Skytteforening i Horslunde, samt Forsvarets/hjemmeværnets skydebane (L 8301) i Nakskov.

For skydebanerne ved Gerringe, Søholt og Sølvbjerghøj er støjkonsekvenszonen udlagt som en buffer på 500 m fra midten af skydebanen, da der ikke er støjberegninger med støjudbredelse i miljøgodkendelserne, men alene støjberegninger der viser om grænseværdierne kan overholdes ved eksisterende naboer.

For skydebanen i Horslunde, er støjkonsekvenszonen udlagt som en buffer på 100 m fra standpladserne, da der ikke er støjberegninger med støjudbredelse i miljøgodkendelsen, men alene en støjberegning der viser om grænseværdierne kan overholdes ved eksisterende naboer.

Støjkonsekvenszonen for Hjemmeværnets Skydebane L 8301 Nakskov er udlagt på baggrund af støjberegningen med støjudbredelse fra miljøgodkendelsen fra 2001. Der må ikke planlægges for ny eller intensiveret støjfølsom arealanvendelse inden for støjkonsekvensområderne omkring Forsvarsministeriets skydebaner, jf. ***kort 11.1.1***.

Støjkonsekvenszoner for motorbaner

Der er udlagt støjkonsekvenszoner omkring kommunens to motorsportsbaner, Rødby Gokartbane og Nakskov Motocrossbane.

Omkring Rødby Gokartbane er støjkonsekvenszonen fastlagt ud fra miljøkonsekvensvurderingen for lokalplanen.

For Nakskov Motorcrossbane er støjkonsekvenszonen udlagt som en buffer på 450 m rundt om banen. Støjgrænsen er fastlagt ud fra støjberegningen fra 1992 som viser, at på 450 m afstand er støjbidraget 41 dB (A) ved fuld køretid (1 time med 10 stk. 125 cm cross-maskiner).

Støjkonsekvenszone for Lolland Falster Airport

Støjkonsekvenszonen for Lolland Falster Airport er udlagt som en buffer på 1.000 m omkring kommuneplanrammen for Lolland Falster Airport. Inden for den kommende planperiode skal Lolland Falster Airport have revideret sin miljøgodkendelse, herunder undersøges det om støjkonsekvenszonen skal tilpasses ift. den aktuelle og planlagte anvendelse.

Støjkonsekvenszonen omkring vindmøller

Omkring de vindmøller der er udarbejdet miljørapport for, er støjkonsekvenszonerne udlagt på baggrund af støjberegningerne, med udgangspunkt i den største støjudbredelse af 39 dB ved en vindstyrke på 8 m/s, eller 37 dB ved en vindstyrke på 6 m/s.

Ved de vindmøller der ikke er støjberegning på, er støjkonsekvenszonerne opgjort som 4 x møllens totalhøjde.

Støjkonsekvenszone omkring jernbaner

Omkring jernbaner er støjudbredelseszonerne fastsat på 50 m fra spormidten jf. Vejledning om Støj og vibrationer fra jernbaner.

Ved Rødby Station er fastlagt en 500 m buffer omkring Banedanmarks påsætning- og arbejdspladsareal. Området anvendes til aktiviteter, der er væsentlige for at kunne drive en jernbane. Området anvendes som lager, holdeplads for maskiner, der skal bruges ude på strækningen, samt af- og pålæsning af materiel og mandskab. Området er knudepunkt for, og anvendes til, reparation, vedligeholdelses aktiviteter af jernbanen. Det betyder blandt

andet, at troljerne (arbejdstoge) holder her, når de ikke er ude at køre. Der pågår anledningsvis stærkt støjende aktiviteter både dag og nat. Aktiviteterne i området reguleres efter miljøbeskyttelsesloven.

Andre støjbelastede arealer

Ud over støjkonsekvenszonerne er der andre støjbelastede arealer der ikke er udpeget i kommuneplanen.

I planlægningen skal der tages hensyn til mange ting. For eksempel kan vejstøj fra trafikken på kommunens veje påvirke boligområder. Det kan også være støj fra lastbiler, der leverer varer til butikker eller henter affald tidligt om morgenen. Når der planlægges nye boliger eller andre støjfølsomme områder, er det vigtigt at tænke på sådanne forhold.

Desuden er der generel virksomhedsstøj. Virksomhedsstøj fra produktionsvirksomheder, er der dog i udgangspunktet taget højde for ved udlæg af konsekvenszoner jf. 3.2 Produktionserhverv og Risikovirksomheder.

Fakta – Vejledende støjgrænser

For regulering af støjende aktiviteter har Miljøstyrelsen udsendt en lang række vejledninger, der er uddybet på Miljøstyrelsens hjemmeside (mst.dk). Herunder er grænseværdierne beskrevet kort.

Vejstøj

De vejledende støjgrænser for vejstøj er angivet som L_{den}, der er støjens døgnvægtede middelværdi. Støjen fra aftenperioden (kl. 19 – 22) tillægges et genetillæg på 5 dB, og støjen i natperioden (kl. 22 – 07) får et genetillæg på 10 dB, inden middelværdien regnes ud.

rekreative områder i det åbne land (sommerhusområder, grønne områder, campingpladser): 53 dB

rekreative områder i eller nær byområder (parker, kolonihaver, nyttehaver, turistcampingpladser): 58 dB

boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer): 58 dB

offentlige formål (hospitaler, uddannelsesinstitutioner, skoler): 58 dB

liberale erhverv m.v. (hoteller, kontorer m.v.): 63 dB.

Den vejledende grænseværdi for trafikstøj er på 58 decibel (dB)

Skydebaner

De vejledende grænseværdier afhænger af, om der er tale om en nyanlagt eller en eksisterende skydebane. Grænseværdien angiver det højeste støjniveau af enkeltskud, der må være ved den mest støjbelastede bolig, og den gælder for det A-vægtede støjniveau med tidsvægtning "Impuls". Jo længere skydetid der tillades for skydebanen, desto lavere er støjgrænsen.

For nye skydebaner er den vejledende grænseværdi mellem 70 dB (for en skydebane der kun benyttes én aften pr. uge) og 60 dB, hvis banen benyttes alle ugens aftener. Hvis der er skydning efter kl. 22 på flere aftener eller i weekender, er den vejledende støjgrænse helt ned til 55 dB.

For eksisterende skydebaner er der højere vejledende grænseværdier, op til 80 dB. Det afgøres i den konkrete sag hvor meget støjdæmpning der skal udføres på eksisterende skydebaner, idet udgangspunktet altid er de vejledende grænseværdier for nye baner.

Motorsportsbaner

Tabel 11.1.1 Vejledende grænseværdier for motorsportsbaner

Antal træningsdage pr. uge	Boligområde - Dag	Boligområde - Aften	Spredt beboelse i det åbne land - Dag	Spredt beboelse i det åbne land - Aften
1	53 dB	48 dB	58 dB	53 dB
2	50 dB	45 dB	55 dB	50 dB
3	48 dB	43 dB	53 dB	48 dB
4	47 dB	42 dB	52 dB	47 dB
5	46 dB	41 dB	51 dB	46 dB
6	45 dB	40 dB	50 dB	45 dB

Flyvepladser

Tabel 11.1.2 Vejledende grænseværdier for støj fra flyvepladser

Område	Almenflyveplads	Lufthavn, flyvestation
Boligområder og støjfølsomme bygninger til offentlige formål (skoler, hospitaler, plejehjem o.l.)	45 dB	55 dB
Spredt bebyggelse i det åbne land	50 dB	60 dB
Liberale erhverv (hoteller, kontorer m.v.)	60 dB	60 dB
Rekreative områder med overnatning (sommerhuse, kolonihaver, campingpladser o.l.)	45 dB	50 dB
Andre rekreative områder uden overnatning	50 dB	55 dB

Grænseværdierne er angivet som DENL-værdier. Det er det A-vægtede ækvivalente støjniveau over et døgn, hvor der er lagt 5 dB til støjniveauerne i aftenperioden (kl. 19 - 22) og 10 dB til støjniveauerne om natten (kl. 22 - 07). Desuden er der et 5 dB tillæg for særlige flyaktiviteter (f.eks. faldskærmsflyvning, visuel skoleflyvning, rundflyvning, flyvning med ultralette fly m.v.) i weekender samt om aftenen og natten på hverdage.

Vindmøller

Der er fastsat støjgrænser for vindmøller i Miljøministeriets vindmøllebekendtgørelse (retsinformation.dk). Støjgrænserne er:

- 44 dB ved udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning (op til 15 m afstand) til nabobeboelser i det åbne land
- 39 dB i udendørs opholdsarealer i boligområder og anden støjfølsom arealanvendelse

Støjgrænserne gælder for det beregnede støjniveau fra vindmøllen (vindmøllerne) ved en vindhastighed på 8 m/s. Der er også støjgrænser ved en lavere vindhastighed på 6 m/s, og de er 2 dB lavere. Bekendtgørelsen indeholder både den beregningsmetode, der skal bruges for at regne støjen ud, og målemetoder til at bestemme vindmøllens støjudsendelse.

Bekendtgørelsen har også en grænse for lavfrekvent støj fra vindmøller ved vindhastigheder på 8 m/s og 6 m/s på 20 dB som indendørs støjniveau.

Virksomhedsstøj

Der er mange forskellige grænseværdier for virksomhedsstøj, der anvendes til miljøgodkendelser og påbud, da der skelnes mellem dagperioden, aftenperioden og natten, samtidig med er der seks forskellige områdekategorier. Hertil kommer de vejledende grænseværdier, når virksomheden og boligen ligger i den samme bygning.

Der kan læses mere om de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj på Miljøstyrelsens hjemmeside (mst.dk).

Miljøstyrelsen har udarbejdet grænseværdier til planlægningsbrug. Her er grænseværdierne fastsat som L_{den}, ud fra overslagsmetoden. Her tages den højeste af følgende tre størrelser: støjgrænsen for dagperioden (hverdage), støjgrænsen for aftenperioden + 5dB, og støjgrænsen for natperioden + 10 dB. Støjgrænsen er udtrykt ved 'støjbelastningen' og indeholder derfor et evt. tillæg for støjens indhold af toner eller impulser.

Tabel 11.1.3 Vejledende støjgrænser for virksomheder til planlægningsbrug

Områdetype	Vejledende grænse til planlægningsbrug, L_{den}
1. Erhvervs- og industriområde	70 dB
2. Erhvervs- og industriområde med forbud mod generende virksomhed	60 dB
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder	50 dB (55 dB, hvis virksomheden kun er i drift om dagen på hverdage)
4. Etageboligområder	50 dB
5. Boligområde for åben og lav boligbebyggelse	45 dB
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder. Særlige naturområder	40 dB

Jernbaner

De vejledende grænseværdier for jernbanestøj er i første række beregnet på planlægningsbrug og de er, ligesom grænseværdierne for vejstøj, udtrykt ved L_{den}.

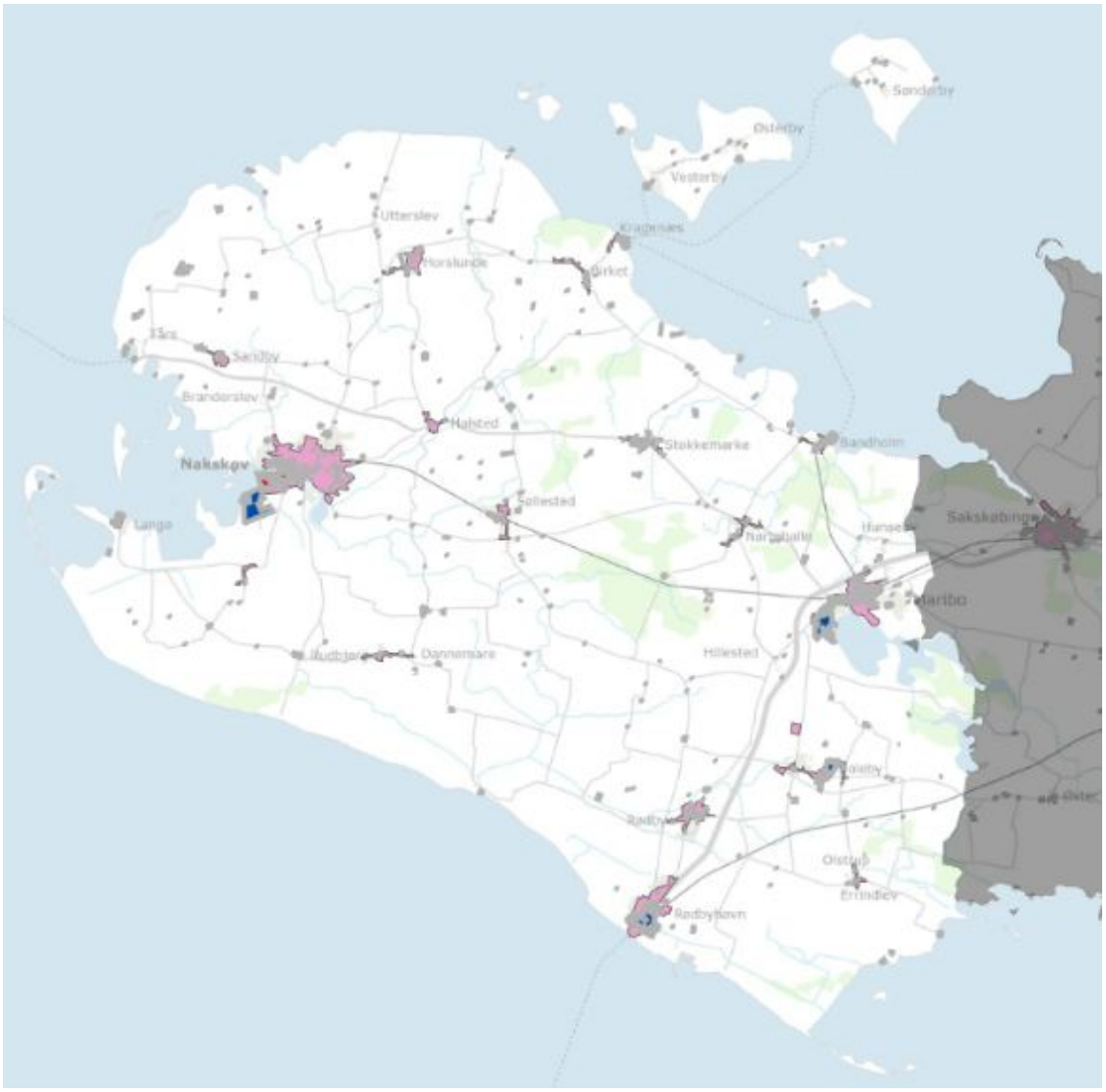
- Rekreative områder i det åbne land (sommerhusområder, campingpladser): 59 dB
- Rekreative områder i eller nær byområder (bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver, turistcampingpladser): 64 dB
- Boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer): 64 dB
- Offentlige formål (hospitaler, skoler o.l.): 64 dB
- Liberale erhverv m.v. (hoteller, kontorer): 69 dB.

Der gælder desuden krav til både det maksimale støjniveau og vibrationsniveauet ved de enkelte boliger. Den vejledende grænseværdi for maksimalniveauet er 85 dB, og grænseværdien for vibrationer er 75 dB KB-vægtet accelerationsniveau.

For at undgå støj og vibrationer er der i Vejledning om Støj og vibrationer fra jernbaner, fastsat en planlægningsmæssig mindsteafstand mellem spormidte og de nævnte arealanvendelser (bortset fra nyttehaver) på (retsinformation.dk):

- 50 m for strækninger med fjerntog, hvor der forekommer mere end 10 tog pr. døgn.
- 25 m for de øvrige jernbanestrækninger.

11.2 Jord og forurenede arealer



Kort 11.2.1 Forurenede arealer - Områdeklassificerede samt V1 og V2 kortlagte arealer

Dette underkapitel omfatter målsætninger, retningslinjer og redegørelse for jord og jordforurening.

Målsætninger

- Forurening af jord skal forebygges.
- Håndtering og nyttiggørelse af forurenet jord må ikke udgøre en risiko for forurening af grundvand, vandløb, søer og hav eller udgøre en sundhedsrisiko for mennesker.
- Overskudsjord fra bygge- og anlægsarbejder skal betragtes som en ressource, der skal bruges til gavn for både samfundet, miljø og en mere bæredygtig økonomi.
- Hvor det er miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt og teknisk muligt, kan der i bygge- og anlægsprojekter anvendes lettere forurenet jord som erstatning for råstoffer.

Retningslinjer

11.2.1 Områdeklassificerede og kortlagte arealer (V1 og V2) er vist på ***kort 11.3.1***.

11.2.2 Ved lokalplanlægning for nye byudviklingsområder, konkrete projekter og anlæg skal det søges at skabe jordbalance, så opgravet jord anvendes inden for projektarealet til nyttiggørende formål f.eks. afskærmning, støjdæmpning, klimatilpasning og etablering af rekreative anlæg.

11.2.3 I landzonen kan der gives tilladelse til nyttiggørelse af ren og lettere forurenet overskudsjord i konkrete bygge og anlægsprojekter, hvis det ikke strider mod landskabelige-, natur- og miljømæssige interesser, og ikke fører til opstuvning af vand på naboarealer. Der kan i udgangspunktet ikke opnås tilladelse til generel terrænregulering der vil udviske oprindelige, geomorfologiske landskabstræk, eller som kan forringe områdernes landskabs- og naturmæssige værdier.

11.2.4 Som udgangspunkt må der ikke lægges forurenet jord i boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) eller i indsatsområder.

Redegørelse

Affald

Jord betragtes som forurenet, når det indeholder forurenende stoffer som f.eks. olie, tungmetaller og opløsningsmidler i mængder, der potentielt kan udgøre en risiko for natur, miljø og menneskers sundhed. Det kan være gamle lossepladser og industrigrunde, hvor der er nedgravet eller spildt farligt affald. Det kan også være ejendomme med spild fra olietanke eller udlæg af slagger.

Lokaliteter, der er påvist forurenet eller begrundet mistænkt for at være forurenet, bliver kortlagt af Region Sjælland.

Region Sjælland kortlægger arealer på enten vidensniveau 1 (V1) eller vidensniveau 2 (V2) og er myndighed på området.

- V1-kortlægningen omfatter arealer, hvor der er begrundet mistanke om, at arealerne kan være forurenede. Det kan være arealer, hvor der er kendskab til potentiel forurenende aktiviteter som f.eks. autoværksteder, benzinstationer, industrigrunde m.m.
- V2-kortlægningen omfatter arealer, hvor der er kendskab til eller konstateret en konkret forurening.

Man kan læse mere om kortlægninger og grundlaget for disse på Region Sjællands hjemmeside (regionsjaelland.dk).

Ud over Regionens kortlægning af forurenede grunde, udpeger Lolland Kommune områdeklassificerede arealer på baggrund af jordforureningsloven. Erfaringer har vist, at jord i byer ofte er lettere forurenet fra trafik og industri, som følge af nedfald fra røg, støv og udstødning, samt fra den daglige brug gennem mange år.

Lolland Kommune har efter en nærmere vurdering udpeget områdeklassificerede arealer. Udgangspunktet er, at alle arealer i byzone er lettere forurenede. Mange af de nyere boligudstykninger er dog ikke medtaget,

da de erfaringsmæssigt ikke er forurenede. De ældste dele af landsbyerne i landzone er medtaget. Læs mere om områdeklassificering på Lolland Kommunes hjemmeside (lolland.dk).

Lolland Kommune er myndighed for administration af jordforureningsområdet.

Kommuneplanen skal være med til at sikre, at forurenet jord ikke nyttiggøres i særligt sårbare områder som f.eks. områder nær drikkevandsboringer, og at råstofanvendelse mindskes ved at indarbejde forurenet eller renset jord i bygge- og anlægsprojekter, hvor det er muligt.

Nyttiggørelse af jord i forbindelse med planlægning, bygge- og anlægsarbejder

Ren og lettere forurenet overskudsjord, der fremkommer ved lokale bygge- og anlægsprojekter, skal så vidt muligt genanvendes lokalt og være med til at bidrage til nye rekreative eller visuelle kvaliteter til området, så den bekostelige og miljøbelastende transport af jorden mindskes og gerne undgås.

Generelt må det tilstræbes, at der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder samt lokalplanlægning for nye byudviklingsområder opnås jordbalance. Det betyder, at der i planlægningen af et projekt skal lægges en plan for, hvordan eventuel overskudsjord kan anvendes. I lokalplanlægningen for nye byudviklingsområder betyder det, at det skal overvejes hvad overskudsjorden kan anvendes til, f.eks. afskærmning af området, volde med dokumenteret nyttiggørende formål, nye kuperede friarealer mv., og hvor det kan ske inden for lokalplanområdet.

På denne måde bliver der skabt bevidsthed om, at overskudsjord kan betragtes som en ressource, og man vil kunne planlægge sig til mindre transport og brug af nye råstoffer. Ved at nyttiggøre en større del af overskudsjorden, begrænses CO_2-udledningen, støj- og partikelforureningen og omkostningerne til bortskaffelse.

Hvad kan overskudsjorden anvendes til?

Overskudsjord vil f.eks. kunne blive anvendt til kælkebakker ved boligområder eller til andre rekreative faciliteter. Det vil også være muligt at anvende det i f.eks. afskærmning, støjvolde, som opfyldning under veje og pladser, til terrænregulering eller til udvidelse af havnearealet på søterritoriet.

Præcist hvad jorden kan bruges til, vil afhænge af, om jorden er forurenet og eventuel forureningsgrad. Det vil også være afgørende at jorden skal have en reel funktion og opfylde et nyttigt formål ved at erstatte anvendelsen af andre materialer. Genanvendelse af forurenet jord må ikke have karakter af skjult deponering, hvilket ikke kan tillades.

I landzonen kan der gives tilladelse til nyttiggørelse af ren og lettere forurenet overskudsjord i konkrete bygge og anlægsprojekter, f.eks. til etablering af kælkebakke til offentlig brug, terrænregulering af areal omkring nyt byggeri, oplagspladser, etablering af afskærmende volde eller støjvolde mv. Nyttiggørelse af jord (både uforurenet og lettere forurenet) kan kræve miljøgodkendelse.

Ren og lettere forurenet overskudsjord kan anvendes til driftsmæssigt nødvendige terrænreguleringer. Vurderer Lolland Kommune, at der ikke er tale om en driftsmæssig nødvendig terrænregulering, betragtes det som deponi. Etableringen af deponi kræver oftest lokalplan og miljøgodkendelse, og kan kun etableres af kommunen efter deponeringsbekendtgørelsen (retsinformation.dk).

Overskudsjord kan derfor ikke spredes ud på landbrugsarealer som generel terrænregulering, uden kommunen har vurderet om det er driftsmæssigt nødvendigt.

Udlægning af uforurenet jord i landzonen der ikke er driftsmæssigt nødvendigt, kræver landzonetilladelse, hvis kommunen vurderer der, sker en ændret anvendelse af det pågældende areal, eller hvis udlægningen af jorden vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø.

Udlægning af mindre mængder uforurenet jord kræver landzonetilladelse, hvis jordudlægningen sker af flere omgange, og dermed bevirker en relativ stor terrænændring. Udlægning af forurenet jord på denne måde er omfattet af miljøbeskyttelseslovens bestemmelser, og kan sædvanligvis ikke tillades.

Tilladelse til anvendelse af overskudsjord

Man skal søge kommunen om tilladelse til at anvende forurenet jord som erstatning for jomfruelige materialer i bygge- og anlægsprojekter. Forureningsgraden af jord, der ønskes nyttiggjort, skal dokumenteres inden anlægsprojektet gennemføres.

Ved meddelelse af tilladelse til anvendelse af forurenet jord vurderes det, om projektet udgør en risiko for indeklima, kontakt med jorden samt grundvand, overfladevand og natur. For eksempel kan forureninger afdampe til indeklima, og regnvand kan sive ned gennem det forurenede jord og udvaske forurenende stoffer fra jorden, som kan medføre forurening af jord, grundvand og overfladevand.

Når forurenet jord skal flyttes eller nyttiggøres skal der, ud over lovgivningen på jordforureningsområdet, også tages hensyn til kommunens andre myndigheds- og ansvarsområder. Generelt må det ikke stride mod landskabelige-, natur-, kultur- og miljømæssige interesser. Det drejer sig f.eks. om bevaringsværdige landskaber, potentielle vådområder og om områder med særlige drikkevandsinteresser.

Terrænændringer påvirker desuden overfladeafstrømningen af regnvand og de hydrologiske forhold i jorden, og man skal derfor være opmærksom på, at der kan ske opstuvning af vand, og sikre det ikke sker på naboarealer.

I områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indsatsområder og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) samt i vandværkernes indvindingsoplande, som fremgår af 10.1 Grundvand, er det vigtigt at foretage en grundig risikovurdering i forhold til grundvandet. Disse områder har stor betydning for den fremtidige drikkevandsforsyning og kræver derfor særlig opmærksomhed.

Opfyldning på arealer tæt på eller omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 er ikke tilladt, hvis det medfører en tilstandsændring i naturtypen.

Nyttiggørelse af overskudsjord kan kræve miljøgodkendelse, hvis overskudsjorden er affald.

Jordflytning og bortskaffelse - lovgivning og procedure

Området for jord administreres og håndhæves med baggrund i jordforureningsloven, miljøbeskyttelsesloven og jordflytningsbekendtgørelsen.

Flytning af jord, anvendelse af jord og bygge- og anlægsprojekter opført på forurenet grund skal vurderes og imødegås på en sådan måde, at der ikke er fare for indeklima, natur, vandmiljø eller kontaktrisiko for mennesker.

Når der planlægges bygge- og anlægsarbejder på arealer, som er kortlagt som forurenede, kræver det en forudgående tilladelse fra kommunen, inden bygge- og anlægsarbejdet kan påbegyndes. Kommunen skal vurdere, om der skal opsættes nødvendige vilkår for at beskytte natur, miljø, grundvand og menneskers sundhed.

Bortskaffelse af jord skal ske efter følgende prioritering:

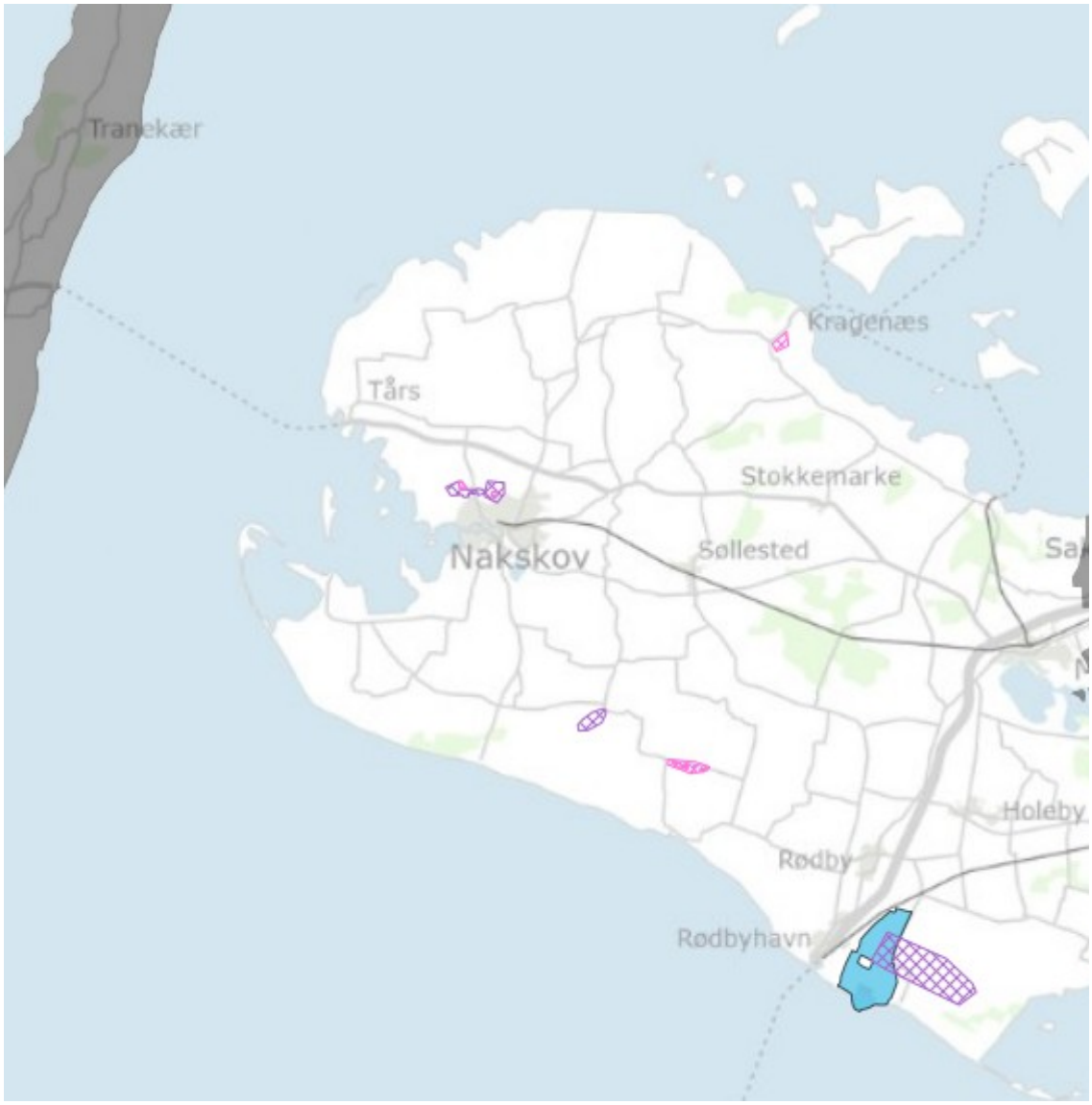
- Genanvendelse af ren og forurenet jord - dog under hensyntagen til natur, landskab og sundhed.
- Rensning af forurenet jord på jordrenseanlæg, så jorden kan blive fri til genanvendelse.

Der er en række potentielt forurenende aktiviteter med jord, der kræver kommunens godkendelse med opsætning af vilkår. Dette kan være genanvendelse eller oplag af materialer eller produkter der kan udgøre en risiko for natur, miljø, grundvand og menneskers sundhed.

Jord, som bortskaffes, må heller ikke være til skade for mennesker, grundvand og natur. Det gælder både for store entreprenørvirksomheder, der flytter mange tons jord, og for private borgere, der graver jord op i haven f.eks. for at anlægge et svømmebassin. Borgere og professionelle, der arbejder med jord, skal være opmærksomme på, at flytning af jord fra kortlagte grunde, områdeklassificerede arealer og offentligt vejareal skal anmeldes til kommunen og følge reglerne i jordflytningsbekendtgørelsen.

Regler for jordflytning kan ses i Lolland Kommunes jordregulativ (lolland.dk).

11.3 Råstoffer



Kort 11.3.1 Råstofgraveområder og råstofinteresseområder

Dette underkapitel omfatter målsætninger, retningslinjer og redegørelse for råstoffer.

Målsætninger

- Færdiggravede råstofgrave skal efterbehandles til formål, der tager hensyn til natur, landskab, kulturarv, turisme, friluftsliv, energiforsyning, klima, grundvand mv.

Retningslinjer

11.3.1 Råstofgraveområder og råstofinteresseområder er vist på ***kort 11.3.1***.

11.3.2 Der kan i udgangspunktet ikke planlægges for anden anvendelse inden for udlagte råstofgraveområder og råstofinteresseområder.

11.3.3 Indvinding af råstoffer må som udgangspunkt ikke påvirke grundvandsdannelsen væsentligt.

11.3.4 Efterbehandling af råstofgrave bør tage hensyn til natur, landskab, kulturarv, geologi, økologiske forbindelser, miljø, grundvand mv. samt muligheder for turisme, friluftsliv, energiforsyning, naturformål og ekstensiv landbrugsdrift eller skov. Hvor der graves under grundvandsstanden, skal der efterbehandles til ikke forurenende anvendelse.

Redegørelse

Råstoffer

Indvinding af råstoffer på landjorden bliver reguleret af lov om råstoffer. I overensstemmelse med loven, skal regionsrådet lave en råstofplan og give tilladelse til råstofgravning og efterbehandling.

I Råstofplanen for Region Sjælland er der udpeget råstofgraveområder og råstofinteresseområder samt fastlagt retningslinjer for indvinding af råstoffer (regionsjaelland.dk).

Lolland Kommune er bundet af råstofplanen og skal planlægge i overensstemmelse hermed. Kommuneplanen må ikke være i strid med den regionale råstofplan, derfor må udlagte grave- og interesseområder ikke udlægges til anden anvendelse.

Med Kommuneplan 2025-2037, ønsker Lolland Kommune at udlægge den vestlige del af råstofinteresseområdet til bentonit øst for Rødbyhavn til erhvervsområdet, som det fremgår af ***kort 11.3.1***. Der er væsentlige samfundsinteresser i at give mulighed for et stort sammenhængende erhvervsområde i forbindelse med den bevarede tunnelelementfabrik med omkringliggende produktionsarealer jf. 3.1 Erhvervsområder.

Graveområder

Sand, sten, grus, kalk, kridt og ler skal primært graves inden for de lokale eller regionale graveområder ved Hoby, Birket og Nakskov, som er angivet i Region Sjællands råstofplan og som vist på ***kort 11.3.1***.

Gravetilladelser

Region Sjælland har ansvar for at meddele gravetilladelser samt føre tilsyn med råstofindvinding mv. på landjorden. En gravetilladelse giver ejeren af et område ret til at indvinde råstofferne på vilkår, som fastsættes af regionen. Tilladelsen beskriver etape for etape, hvordan gravningen skal foregå og hvordan pladsen indrettes med oplag og maskinpark. Formålet er at sikre en optimal og hensigtsmæssig udnyttelse af forekomsten samt at landskabet, naboer m.fl. bliver berørt mindst muligt.

I forbindelse med gravetilladelser har kommunen ansvar for at udstede tilladelser mv. efter planloven, naturbeskyttelsesloven, museumsloven, vejlovgivningen, vandforsyningsloven, miljøbeskyttelsesloven m.m.

Interesseområder

Arealerne er udlagt som en reservation for senere råstofudnyttelse. I Råstofplanen er der udlagt interesseområde nord for Nakskov (ler), sydøst for Dannemare (sand, grus og sten) og øst for Rødbyhavn (bentonit).

Lollands ressourcer

I Lolland Kommune er der en begrænset ressource af sand, grus og sten. Der produceres mindre end der bruges, og derfor er der behov for import og genbrug af materialer. Der er især mangel på sten og grus i grusgravene i kommunen. Der importeres materialer fra andre kommuner og der anvendes sømaterialer indvundet fra havbunden.

For at sikre forsyningen af sand, sten og grus, bør der være arealer i kommunen, hvor materialer indvundet fra havbunden kan landes.

Lolland Kommune arbejder jf. 11.2 Jord og forurenede arealer på, at råstofanvendelse mindskes ved at indarbejde forurenet eller renset jord i bygge- og anlægsprojekter, hvor det er muligt.

Derudover arbejder Lolland Kommune for, at der anvendes genbrugsmaterialer/ restprodukter som erstatning for naturmaterialer. Kommunen opfordrer alle bygherrer til at sende så mange nedbrydningsmaterialer som overhovedet muligt til genbrug og at anvende genbrugsmaterialer/ restprodukter i stor udstrækning. Anvendelse af restprodukter skal ske jf. restproduktbekendtgørelsen (retsinformation.dk).

Den faste forbindelse over Femern Bælt kræver store mængder råstoffer, og de nødvendige råstoffer hertil skaffes fra andre kilder, herunder fra søterritoriet.

Efterbehandlingsplaner

Råstofgrave skal efter endt gravning efterbehandles i overensstemmelse med en forudgående efterbehandlingsplan. I forbindelse med gravetilladelser fastsætter regionen vilkår for efterbehandling og skal i den forbindelse høre kommunen.

Efterbehandlingen af råstofområder bør ske til f.eks. rekreative formål, naturformål, ekstensiv landbrugsdrift eller skov. Hvis der bliver gravet under grundvandsstanden, bør området efterbehandles til natur, rekreativ anvendelse eller lignende, ikke forurenende anvendelse.

Det er kommunens ønske at sikre, at arealerne bliver retableret til glæde for kommende generationer. Blotlagte geologiske profiler bør bevares jf. 8.3 Geologi, ligesom varierede naturtyper med stor artsrigdom bør sikres.

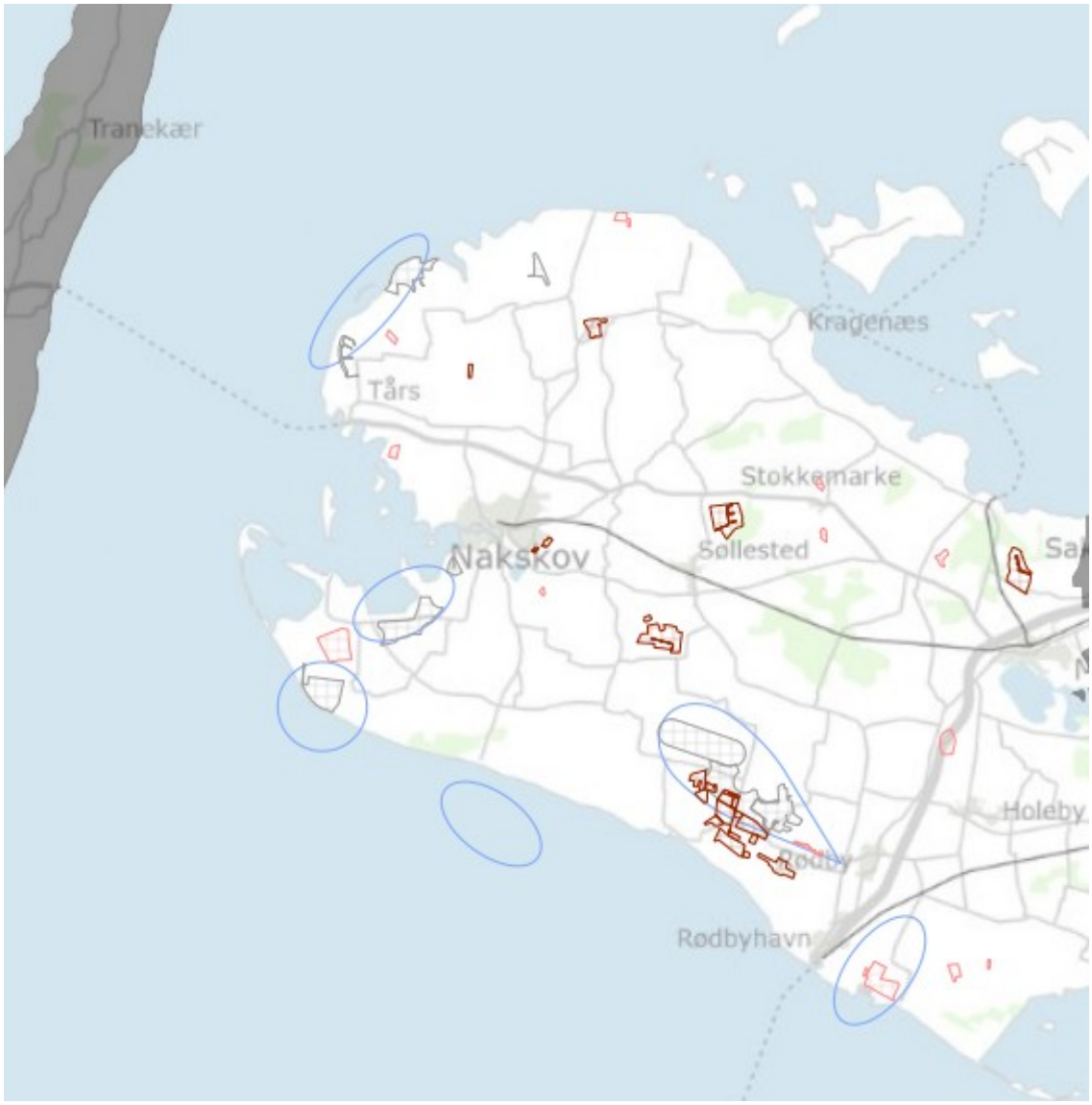
Ved efterbehandling bør der tages hensyn til opstået natur samt naturpotentialer på arealerne. Dette skal vægtes ind sammen med en vurdering af de rekreative anvendelsesmuligheder, så det sikres at befolkningen og turister mv., får adgang til de nye arealer jf. 5.8 Friluftsliv.

I områder, hvor der var natur på forhånd, eller hvor der er opstået værdifuld natur, bør dette have høj prioritet i efterbehandlingen, og dele af områderne skal måske helt friholdes for anden anvendelse end natur. Nye beplantninger skal være hjemmehørende og egnstypiske, og der bør om muligt etableres både lavvandede og dybe søer. Lavvandede søer tilgodeser padder, skyggeløse søer tilgodeser andefugle, mens søer med vildthegn tilgodeser større vildt. Der bør om muligt efterlades skrænter f.eks. til digesvaler.

Af hensyn til oplevelsesværdien og sammenhængen med de omgivende landområder bør der tages hensyn til det omgivende landskabs karaktergivende træk og kvaliteter jf. 8. Landskab.

Kommunen ønsker at fremme adgangen til efterbehandlede arealer ved at etablere stisystemer, hvortil der er adgang efter naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

11.4 VE-anlæg - sol og vind



Kort 11.4.1 Rammeområder til opstilling af vindmøller på over og under 125 m, samt kommuneplanrammer til solcelleanlæg

Dette underkapitel indeholder målsætninger, retningslinjer og redegørelse for opstilling af vindmøller og solceller.

Grøn Erhvervspolitik

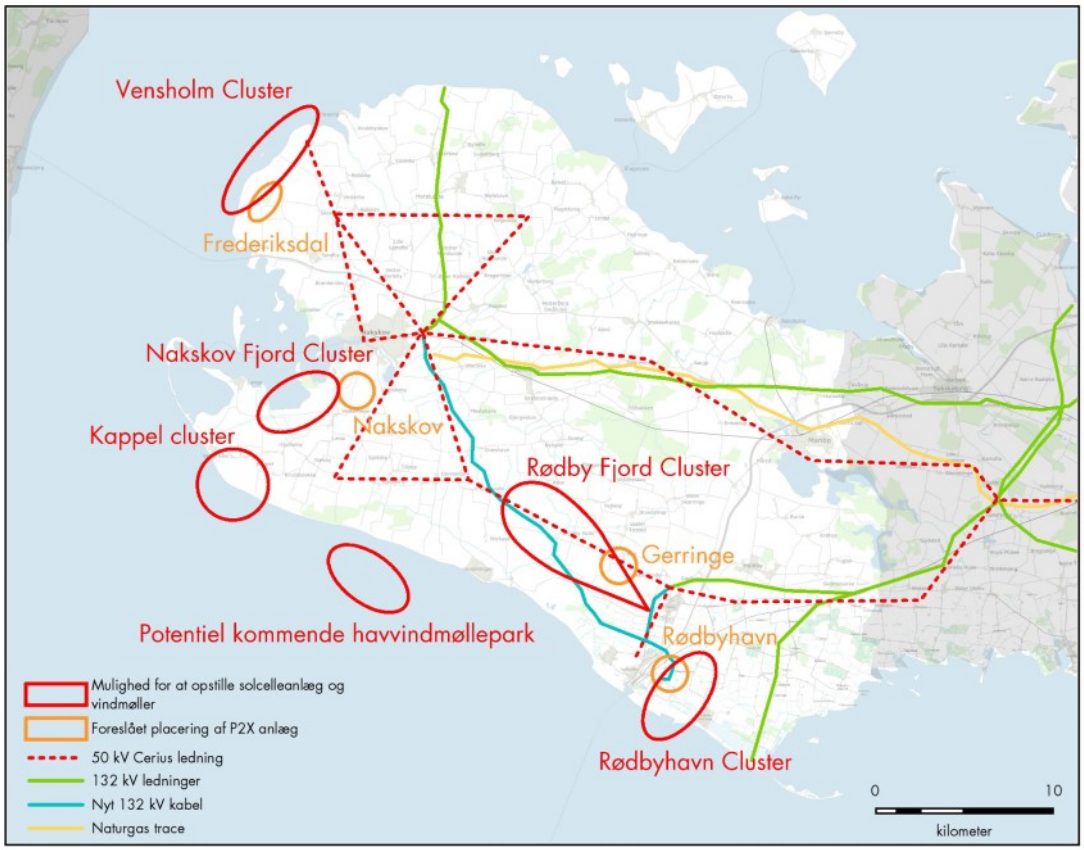
I Lolland Kommune har vi planlagt for en produktion af grøn strøm, der svarer til 6,7 gange vores eget forbrug. Kommunen ønsker fortsat at bidrage til den grønne omstilling, men ikke som passiv leverandør af grøn energi til byerne.

Forudsætningen for kommunens opbakning til etablering af nye VE-områder er, at det skaber grundlag for lokal vækst og arbejdspladser. Det kan både være arbejdspladser i den grønne værdikæde og afledte arbejdspladser, hvor det for det enkelte projekt skal sandsynliggøres, hvordan det indgår i lokale værdikæder for vækst.

Principper for udbygning af den grønne energiproduktion i Lolland Kommune:

1. Udlæg af nye VE-områder skal direkte eller indirekte bidrage til lokal jobskabelse.
2. Udlæg af områder til VE skal matches med udlæg til grønne virksomheder og energitunge erhverv, der kan udnytte den lokale VE-produktion.
3. Fortætning af VE anlæg. Lolland kommune vil koncentrere VE-produktionen på færre lokationer. De betyder at de mange VE-anlæg, der allerede findes i dag over tid skal koncentreres – både ved at samle og udbygge på færre centrale områder, og ved at eksisterende små vindmøller erstattes med færre, men større møller.
4. Lolland Kommune vil arbejde for, at staten - i tilknytning til udbygning af VE – fremmer initiativer, der understøtter lokal vækst og arbejdspladser.

Uagtet ovenstående overordnede principper vil byrådet også konkret skulle tage stilling til indholdet af hvert enkelt projekt, når det tilhørende plangrundlag behandles.



Kort 11.4.2 Grøn erhvervspolitik - perspektivarealer for VE-anlæg, mulighed for PtX-anlæg og overordnet forsyningsnet

Målsætninger

- Miljøvenlig energiforsyning ved optimal udnyttelse af sol- og vindressourcerne skal fremmes.
- Ældre vindmøller skal udskiftes med nye og mere effektive vindmøller. Der bør minimum nedtages et tilsvarende antal gamle møller, som der opstilles.
- Udbygningen med solenergi og vindmøller skal ske under hensyntagen til landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske værdier samt under hensyntagen til de omkringboende.
- Opstillere af VE-anlæg skal gennem en konstruktiv dialog tage størst muligt hensyn, til de borgere der bor indenfor 1 km til nærmeste vindmølle og 200 m fra solenergianlæg, når der planlægges for nye VE-anlæg.
- Der skal skabes nye arbejdspladser i forbindelse med opstilling af VE-anlæg, og der skal arbejdes for at skabe billig energi og/eller andre aktiviteter, der gavner Lolland Kommune eller kommer lokalområdet til gavn.
- At solenergianlæg driftes uden brug af pesticider, afgræsses med dyr og at min. 0,5 % af anlægget (inden for beplantningsbæltet) tilsås med en bivenlig frøblanding.

Retningslinjer

11.4.1 Områder til store vindmøller ***jf. tabel 11.4.4***, områder til små vindmøller, områder til store solenergianlæg (over 1 ha) og perspektivområder til store solcelleanlæg og vindmøller er udpeget på ***kort 11.4.1.***

11.4.2 Nye områder til store solenergianlæg (over 1 ha) og store vindmøller (125 m og derover) skal som udgangspunkt placeres i eller i direkte tilknytning til de på ***kort 11.4.1*** viste perspektivområder.

Solenergianlæg

11.4.3 Solcelleanlæg kan desuden placeres i Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), hvor det ikke strider mod øvrige landskabelige, naturmæssige og miljømæssige interesser.

11.4.4 Store solenergianlæg skal i udgangspunktet placeres med en passende respektafstand til veje, bebyggelser og landsbyer, samt udenfor turismeområdets afgrænsning jf. 5. Turisme og friluftsliv. Som udgangspunkt skal der være 200 m til nærmeste nabo. Opstilles der solenergianlæg på to sider af en bolig, skal der som udgangspunkt være 300 m til solenergianlægget. Opstilles der solceller på tre eller flere sider af en bolig skal der i udgangspunktet være 750 m til solenergianlægget.

11.4.5 Solenergianlæg skal indpasses i landskabet således at landskabsværdierne ikke forringes, og solcelleanlæg skal sløres med beplantning.

11.4.6 Beplantningen, jf. 11.4.5, skal udføres med mindst 6-rækket plantebælte med en varieret sammensætning af hjemmehørende plantearter på minimum samme højde som solenergianlægget og tilknyttede bygninger og tekniske installationer. Beplantningen skal udformes således, at solenergianlægget som minimum er dækket, så indsyn fra omkringliggende veje og stier er forhindret.

11.4.7 Ved planlægning for store solenergianlæg skal det vurderes, om der er behov for etablering af faunapassager.

11.4.8 Tekniske installationer som teknikskabe, transformere, batterilagre mv. i forbindelse med solenergianlæg skal holdes i mørke farver som sort og mørkegrøn.

11.8.9 Visualiseringer af solenergianlæggets indvirkning på landskabet skal indarbejdes i lokalplanforslaget for de enkelte anlæg.

Vindmøller

Udseende

11.4.10 Harmonikrav - forholdet mellem navhøjde og rotordiameter, skal i udgangspunktet være mellem 1:1,1 og 1:1,35, medmindre der ved en visualisering og redegørelse kan godtgøres for et harmonikrav der overstiger 1:1,35.

11.4.11 Inden for samme vindmølleområde skal møllerne placeres på linje, og opstilles med samme indbyrdes afstand, såvindmøllerne afspejler de overordnede linjer i terræ¬net. Den indbyrdes afstand mellem møllerne skal være mindst 2 x rotordiameteren og maksimalt 4 x rotordiameteren, medmindre miljøvurderingen kan dokumentere, at en anden indbyrdes afstand er nødvendig og hensigtsmæssig.

11.4.12 Vindmøller inden for samme vindmølleområde skal være ens med hensyn til størrelse, navhøjde, rotordiameter, udseende, materialevalg, omløbsretning, omdrejningstal samt antal vinger.

11.4.13 Mølletårne og vinger skal farvesættes med samme lysegrå farve og udføres med ikke reflekterende overflader. Der må ikke være reklamer på vindmøllerne. Der kan tillades et mindre logo på nacellen.

Afstandskrav

11.4.14 Indenfor en afstand af 1 km fra møllerne i et nyt vindmølleområde må der som udgangspunkt maksimalt være 2 nabohusstande pr. vindmølle.

11.4.15 Vindmøller kan i udgangspunktet ikke placeres nærmere overordnede veje og jernbaner end 1 gange vindmøllens totalhøjde. Ved placering af vindmøller i zonen mellem 1 og 1,7 gange møllens totalhøjde til overordnede veje og jernbaner, kan Vejdirektoratet eller Banedanmark i helt konkrete tilfælde fremkomme med en specifik begrundelse i forhold til sikkerhedsmæssige spørgsmål, der gør, at vindmøllerne ikke kan placeres nærmere end 1,7 gange vindmøllens totalhøjde.

11.4.16 I områder, hvor der er overordnede radiokædeforbindelser, eller hvor maritime radioanlæg er placeret, vil tilladelse til opstilling af vindmøller bero på en konkret vurdering af, om vindmøllerne kan forstyrre forbindelsen.

Skyggevirkning

11.4.17 Ved planlægning for vindmøller skal det sikres, at nabobeboelse ikke påføres skyggekast i mere end 10 timer om året, beregnet som reel skyggetid efter Wind-PRO, Shadow-programmet eller et tilsvarende program. Vindmøller skal udføres med teknik og software, der gør det muligt at begrænse den reelle skyggetid, hvis det viser sig nødvendigt.

Vejadgang og omformerstationer

11.4.18 Anlæg af veje til opstilling og servicering af vindmøllerne skal ske under hensyntagen til områdets jordbrugsmæssige anvendelse. Vejene skal så vidt muligt anlægges langs naturlige skel i landskabet.

11.4.19 Omformerstationer til vindmøllerne skal så vidt muligt placeres i tilknytning til anden bebyggelse i området eller alternativt, så de indpasses i landskabet.

Udskiftning og sanering af vindmøller

11.4.20 Eksisterende vindmøller indenfor de udpegede vindmølleområder til store vindmøller, jf. retningslinje 11.4.1, kan udskiftes med nye vindmøller jf. områdets rammer og retningslinjer.

11.4.21 Vindmøller uden for de udpegede vindmølleområder til store vindmøller, jf. retningslinje 11.4.1, kan ikke udskiftes. Kommuneplanrammerne og lokalplanerne for små vindmøller ophæves, når vindmøllerne nedtages.

11.4.22 Der bør nedtages en mølle, pr. nyopstillet vindmølle.

Husstandsvindmøller

11.4.23 Husstandsvindmøller kan som udgangspunkt kun opstilles enkeltvis.

11.4.24 Ved behandling af ansøgninger om opstilling af husstandsvindmøller, skal der tages størst muligt hensyn til nabobeboelser og landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske værdier, herunder kirkeomgivelser og værdifulde kulturmiljøer. Der kan stilles krav til møllens placering, totalhøjde, udseende mv.

11.4.25 En husstandsvindmølle skal placeres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bygningsanlæg på egen grund. For husstandsmøller i landzone bør der være en bolig på grunden, som bebos af ejer.

11.4.26 Totalhøjden for en husstandsvindmølle må ikke overstige 25 meter, og rotoren skal som udgangspunkt være 3 bladet.

Vindmølleområde ved Kappel

11.4.27 Vindmøller ved Kappel skal opstilles i henhold til de retningslinjer og den ramme for vindmølleområdet ved Kappel (360-T13), der er fastsat i Kommuneplantillæg 360-18KT af maj 2010 (PDF).

Redegørelse

VE-anlæg generelt

VE-anlæg dækker grundlæggende over Vedvarende Energianlæg, men omfatter her primært solcelle- og vindmølleanlæg.

Planlægningen for VE-anlæg i Lolland Kommune startede med Vindmølleplan 2010, hvor der blev screenet mere end 50 områder og blev udpeget 11 områder til vindmøller op til 150 m. hvoraf der siden er rejst vindmøller i 10 af områderne.

Lolland Kommune har siden skærpet kravene for opstillingen af vindmøller, f.eks. stillet krav om at der maksimalt må være 2 husstande pr. vindmølle inden for 1 km af et vindmølleprojekt, så inden for 1 km af et vindmølleprojekt med 4 vindmøller må der maksimalt være 8 nabohustande. Herved sikres det at vindmøllerne opstilles i områder med så få naboer som muligt.

Siden er der kommet solcelleplanlægning til, hvor Lolland Kommune som planlægningsværktøj bl.a. har skærpet kravet til veje og landsbyer mv.

Det fremgår af ***tabel 11.4.1***, at antallet af vindmøller i kommunen toppede i 2002, og der i dag er 90 vindmøller færre, og 70 vindmøller færre end da Vindmølleplan 2010 blev vedtaget. Samtidig er antallet af store vindmøller på 125 m og op steget fra 3 til 58. Produktionen af strøm er mere end fordoblet og i gennemsnit er der produceret 773 GWh i perioden 2021-2023. Men der er store variationer, alt efter hvor meget det blæser. 78,7 % af strømmen er produceret på de 55 møller over 125 m, der er sat op siden 2010.

Tabel 11.4.1 Udvikling i antal vindmøller, kapacitet og produktion i Lolland Kommune (Kilde: Stamdataregister for vindkraftanlæg)

År	2002	2010	2014	2021-23	Afvigelse
Antal Møller	281	261	243	191	
Møller over 125 m totalhøjde	3	3	12	58	
Kapacitet (Sat op efter 2007)	165 MW	163 MW	180 MW	275 MW (165 MW)	
Produktion I alt/år	312 GWh	300 GWh	351 GWh	773 GWh	2021-2023 Maks. 784 GWh Min. 678 GWh Bedste år 2019 860 GWh
Produktion på møller over 125 m i procent		7,0 %	19,2 %	81,4 %	
Produktion på møller opstillet i Lolland Kommunes tid i procent			11,3 %	78,7 %	

Af ***tabel 11.4.2***, fremgår det at kommunen har planlagt for 843,7 GWh, men som det fremgår af ***tabel 11.4.3***, blev der kun produceret 121,67 GWh i 2023. Det betyder, at der kun er realiseret ca. 14,4 % af de planlagte solcelleanlæg. Det skyldes i høj grad, der har manglet mulighed for nettilslutning, og manglende netkapacitet.

Tabel 11.4.2 Lokalplanlagte områder til solceller, med forventet kapacitet og produktion

Område	Areal	Forventet kapacitet	Forventet produktion	Vedtaget (opførsel) år
LP 367-28 Industriareal syd for Rjukanvej	14,6 ha	5,2 MW	7,5 GWh	(2014-2015)
LP 360-58 Solcelleanlæg ved Energilandsbyen Horslunde	51,2 ha	18,2 MW	26,3 GWh	2013/2023
LP 360-59 Solcelleanlæg ved Rødby Fjord	9,0 ha	3,2 MW	4,6 GWh	2013
LP 360-64 Solcelleanlæg ved Købelev	9,0 ha	4,0 MW	5,8 GWh	2013

LP 360-93 Udvidelse af solcelleanlæg ved Rødby Fjord	90,0 ha	90,0 MW	90,0 GWh	2017
LP 360-99 Langelinje Solcellepark	27,0 ha	10,0 MW	10,5 GWh	2017
LP 360-119 Samling af solcelleanlæg ved Rødby Fjord	266,0 ha	175,0 MW	180,0 GWh	2020
LP 360-127 Solcelleanlæg ved Hoby	55,0 ha	55,0 MW	55,0 GWh	2021
LP 360-129 Solcelleanlæg ved Søllested	150,0 ha	145,0 MW	154,0 GWh	2021
LP 360-157 Solcelleanlæg ved Gerringe, Rødby Fjord	229,0 ha	310 MW	310,0 GWh	2024
Total	900,8 ha	815,6 MW	843,7 GWh	

Tabel 11.4.3 Produktion på solcelleanlæg fra 2016-2023

År	Produktion
2016	31,18 GWh
2017	34,27 GWh
2018	51,29 GWh
2019	53,88 GWh
2020	56,55 GWh
2021	47,51 GWh
2022	106,88 GWh
2023	121,67 GWh

Det vurderes, at en gennemsnitsfamilie i dag har et forbrug på 4.000 kWh – 4.500 kWh om året (Energistyrelsen). Den nuværende planlagte produktion, vil kunne dække ca. 356.000 – 400.000 familiers behov for elektricitet. Det forventes at behovet for elektricitet stiger op mod det dobbelte/tredobbelte efterhånden som flere får elbiler, varmepumper mv. Med den nuværende planlagte produktion i Lolland Kommune vil man fremover kunne dække ca. 120.000 - 200.000 familiers elforbrug.

I Lolland Kommune er der i dag (2022) et samlet elforbrug på 240 GWh jf. Sparenergi.dk. Heraf bruger familierne 80 GWh, erhvervet 140 GWh og det offentlige 20 GWh.

Med den nuværende produktion på ca. 895 GWh i Lolland Kommune produceres der i dag ca. 3,7 gange så meget strøm som der forbruges i kommunen.

Med de eksisterende vindmøller samt de eksisterende og planlagte solcelleanlægs forventede produktion vil der kunne produceres omkring 1.600 GWh om året på sol og vind.

I Lolland Kommune er der dermed en forventet overproduktion af el på ca. 1.360 GWh – eller vi har planlagt for 6,7 gange vores eget forbrug. Hvis familierne fordobler/tredobler deres elforbrug, er der en forventet overproduktion af el på ca. 1.280/1.200 GWh.

Perspektivområder for VE-anlæg

Kommuneplanen udpeger fem perspektivområder på land til kommende VE-anlæg – både sol- og vindmølleanlæg. De fem perspektivområder fremgår af ***kort 11.4.1*** og ***11.4.2***, og udgøres af følgende områder:

- Vensholm cluster
- Nakskov Fjord cluster
- Kappel cluster
- Rødbyfjord cluster
- Rødbyhavn cluster

Der er ikke taget stilling til hvor store solenergianlæg og hvor mange og store vindmøller der kan opstilles i områderne, det skal en nærmere planlægning af områderne tage stilling til. Men udpegningen af de konkrete områder skal ske, jf. retningslinjerne for solenergianlæg og vindmøller.

Rødbyhavn cluster omfatter produktionsarealet omkring tunnelelementfabrikken, og her skal VE-anlæg kunne indpasses med erhvervsudviklingen inden for kommuneplanramme 360-E56 jf. 3.1 Erhvervsområder.

Solenergianlæg

Klima-, Teknik-, og Miljøudvalget foretager fra gang til gang en konkret vurdering af ansøgningers forslag til placering af et projekt for større, nye solcelleanlæg og beslutter, hvorvidt der kan udarbejdes et plangrundlag.

Store solcelleanlæg er i Lolland Kommune defineret som anlæg på 1 ha og større, hvilket normalt er grænsen for hvornår et solcelleanlæg udløser krav om lokalplan. Generelt bør fremtidige solcelleanlæg placeres ved vindmølleområder, i det åbne land skærmet af et plantebælte jf. 11.4.5 eller i nærområdet til større tekniske anlæg og el-transmissionsledninger.

Anlæggene er arealmæssigt store anlæg, der ikke kan undgå at påvirke landskabet. Når landskabet bliver påvirket, bør det ske i områder, der i forvejen er præget af større tekniske anlæg.

Solcelleanlæg, der er store i arealudbredelse, er til gengæld ikke højere end godt 3-4 meter. De kan således med beplantning sløres i landskabet. Eksisterende beplantning eller et minimum 6-rækket beplantningsbælte på minimum 3-4 meters højde bør i hovedsagen sløre anlæggene. Beplantningen skal være med lokale hjemmehørende arter. Hegning omkring anlæggene bør foretages på indersiden af beplantningsbæltet, så dyr uhindret kan tage ophold i beplantningsbæltet.

For at varetage hensynet til de borgere, der bor i eller ved områder, hvor der planlægges for opstilling af solenergianlæg, har Lolland Kommune fastsat at der i udgangspunktet skal være 200 m til nærmeste nabo, og ikke kun 150 m som fremgår af bekendtgørelse om planlægning for lokalplanpligtige solcelleanlæg i det åbne land (retsinformation.dk).

De 200 m er ikke en generel skærpelse af bekendtgørelsens krav, men et planlægningsmæssigt værktøj der skal sikre at et solenergianlæg kan placeres, så der er så få naboer som muligt, når det skal undersøges hvor der kan opstilles solenergianlæg.

Afstandene til solenergianlæg, for naboer der får placeret anlæg på to, tre eller flere sider af deres ejendom følger bekendtgørelsens krav.

Afstanden mellem nabobeboelse og et solenergianlæg, kan være mindre end henholdsvis 200 m, 300 m eller 750 m på baggrund af en konkret vurdering af de lokale forhold, herunder:

- hvor ejeren og en eventuel lejer af beboelsen er indforstået med den kortere afstand
- hvor der er indgået aftale om opkøb med henblik på nedlæggelse af beboelsen,
- hvor f.eks. andre bygninger, terrænforhold eller skov udgør en permanent visuel barriere.

Vindmøller

Det antages, at en vindmølle normalt holder i omkring 25 år inden de skal udskiftes. I Lolland Kommune er der 147 vindmøller der er fra 1999 eller før, og derfor må antages at de skal udskiftes inden for den kommende årrække. Inden for de næste 12 år burde alle møller, der er opstillet før Lolland Kommunes tid, være nedtaget.

Hvilke vindmøller, der umiddelbart skal nedtages i nærområdet til de nye vindmølleområder, skal afklares i VVM-redegørelsen for de enkelte områder. Der lægges dog vægt på, at der nedtages samme antal møller, som der opstilles.

I mange landzonetilladelser og lokalplaner for vindmøller er der krav om, at møllefundamentet skal fjernes til minimum 1 meter under terræn.

Eksisterende rammer til store vindmøller

Udpegningen af eksisterende vindmøllerammer har udgangspunkt i de områder, hvor afstandskravet på 4 x totalhøjden til nærmeste nabobeboelse er overholdt for en 150 m høj vindmølle og hvor der højst er to nabohusstande pr. vindmølle inden for 1 km til nærmeste vindmølle.

Rammerne til vindmøller skal kunne rumme minimum 3 vindmøller på op til 150 meters totalhøjde, så der ikke sker en spredning af tekniske anlæg i landskabet. Samtidig ønskes en sanering af de små og gamle møller eller af de møller, der er placeret uheldigt i landskabet.

Desuden er der set på, hvor vindressourcerne er størst, og der er satset på få store områder, så hensynet til landskabet vurderes i forhold til en rationel udnyttelse af vindressourcerne. I Lolland Kommune er der store tyndtbefolkede arealer i kystnærhedszonen, og generelt er vindressourcerne størst i kystnærhedszonen.

I kystnærhedszonen må der kun planlægges for anlæg, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse. Opstilling af vindmøller i kystnærhedszonen anses almindeligvis som ”en særlig begrundelse” på grund af

de store vindressourcer.

Områder, der ligger i større uforstyrrede landskaber og kirkeomgivelser, er så vidt muligt udtaget af planen.

Der er sat en minimumsgrænse på 125 meters totalhøjde. Minimumsgrænsen skal ses i lyset af, at vindmølleressourcen skal udnyttes optimalt.

Denne kommuneplan indeholder 11 vindmølleområder til store møller, hvoraf de 10 er udnyttet – kommuneplanramme 360-T11 Bogø Inddæmning er ikke udnyttet.

De 11 kommuneplanrammer til store vindmøller fremgår af nedenstående ***tabel 11.4.4*** og af ***kort 11.4.1.***

Tabel 11.4.4 Vindmølleområder til store vindmøller, antal og højde

Rammenr. og navn	Maks. antal møller	Potentiel totalhøjde i det enkelte område
360-T27 Rødby Fjord III	9	Op til 150 meter
360-T16 Nøjsomheds Odde	9	Op til 150 meter
360-T11 Bogø Inddæmning	9	Op til 150 meter
360-T5 Tjørneby	5	Op til 150 meter
360-T7 Søllested	3	Op til 150 meter
360-T8 Ved Knuthenborg	3	Op til 150 meter
360-T21 Rødby Fjord I	11	Op til 150 meter
360-T23 Korsnakke	6	Op til 150 meter
360-T9 Savnsø Vig	3	Op til 150 meter
360-T46 Skodsebølle	3	Op til 150 meter
360-T13 Kappel	7	Over 150 meter

Ved sagsbehandlingen om opstilling af nye møller lægges der vægt på, at der har været en konstruktiv dialog med de naboer, der bor inden for 1 km til nærmeste planlagte vindmølle og der lægges vægt på, at der er opnået en tilfredsstillende løsning.

Planlægning og tilladelser

Opstilling af nye vindmøller og udskiftning af gamle vindmøller i de udpegede vind-mølleområder vil som udgangspunkt altid være VVM- og lokalplanpligtige. I forbindelse med planlægningen skal der også udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanerne. Denne vil normalt blive indarbejdet i VVM-redegørelsen som en samlet miljørapport.

Følgende VVM-redegørelser, der er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan, er stadig gældende:

- VVM - Vindmøller ved Kappel (PDF)
- VVM - Vindmøller ved Søllested (PDF)
- VVM - Vindmøller ved Tjørneby (PDF)
- VVM - Vindmøller ved Knuthenborg (PDF)
- VVM - Vindmøller ved Rødby Fjord I (PDF)
- VVM - Vindmøller ved Korsnakke (PDF)
- VVM - Vindmøller ved Nøjsomheds Odde (PDF)
- VVM - Vindmøller ved Skodsebølle (PDF)
- VVM - Vindmøller ved Rødby Fjord III (PDF)

Antal og opstillingsmønstre

I de eksisterende rammer er der med udgangspunkt i statens "vindmølle-afstandskort" foretaget en forhåndsscreening, der angiver, hvor mange vindmøller, der kan opstilles i de enkelte områder. Det endelige antal vindmøller i de enkelte områder vil dog afhænge af VVM-redegørelserne. Som udgangspunkt er det vurderet, at der vil kunne opstilles minimum 3 vindmøller i hvert af områderne.

Harmonikrav

For at begrænse de visuelle påvirkninger af omgivelserne skal møllerne fremstå harmoniske. Erfaringer viser at møller med et forhold mellem navhøjde og rotordiameter på 1:1,1 (10 %) og 1:1,35 (35 %) generelt opfattes som en harmonisk mølle. En mølle med en navhøjde på f.eks. 89 meter skal således have en rotordiameter på mellem 98 og 120 meter, svarende til en totalhøjde på 138 til 149 meter.

Hvis forholdet bliver for stort, opfattes vingerne som meget lange og man får det der populært kaldes "gorilla-møller". Harmonikravet har udviklet sig over tid efterhånden som vindmøllerne er blevet større. Oprindeligt var der et harmonikrav på 1:0,9, der blev til 1:1, og i dag 1:1,1-1,35. Der er altså en tendens til, at jo større en mølle er, jo større kan rotoren være ift. tårnet før vi finder møllen uharmonisk.

Mange nye store vindmøller har et harmoniforhold på mellem 1,28 (28%) og 1,53 (53%). Det højere harmoniforhold giver mulighed for en større elproduktion fra den enkelte mølle, ligesom rotorhastigheden kan være lavere, hvilket påvirker oplevelsen af hvor harmonisk møllen opfattes i landskabet positivt.

Overordnede krav

Lovgivningen fastsætter nogle overordnede krav for opstilling af nye vindmøller.

Vindmøller må ikke opstilles, hvor der er under 4 x møllernes totalhøjde til nærmeste nabo. Totalhøjde er højden målt til vingespids, når denne er højest over terræn.

Desuden skal alle vindmølleprojekter overholde de til en hver tid gældende krav til støjbelastning mv.

Ved planlægning for vindmøller nærmere end 28 gange totalhøjden fra eksisterende eller planlagte vindmøller, skal redegørelsen for planforslaget belyse anlæggenes påvirkning af landskabet, herunder belyse hvorfor påvirkningen anses for ubetydelig.

Forsvarsministeriet skal godkende projekter ved opstilling af vindmøller og høje bygninger. Det anbefales derfor at Forsvarets Ejendomsstyrelsen inddrages så tidligt så muligt i planlægningsprocessen. Ansøgning om opførelse af disse

anlæg kan medføre et krav fra Forsvarsministeriet, om en analyse af påvirkningen iht. EUROCONTROL retningslinjer. Disse analyser skal udarbejdes uden udgift for Forsvaret. Såfremt, der på baggrund af analysen, vurderes at være behov for afværgeforanstaltninger, vil disse ligeledes, skulle etableres uden udgift for Forsvaret.

Desuden skal VVM-redegørelsen for de nye områder belyse, hvilke eksisterende vindmøller, der umiddelbart skal nedtages for at skabe plads til et nyt vindmølleprojekt. Endelig skal vurderingen redegøre for, hvilke eksisterende vindmøller der eventuelt vil kunne blive stående i en kortere eller længere overgangsfase.

Udskiftning og sanering af vindmøller

De eksisterende rammer til små vindmøller, som vist på ***kort 11.4.1***, og som er omfattet af gældende lokalplaner eller landzonetilladelser, fastholdes.

Efterhånden som de små vindmøller er udtjente, vil de blive nedtaget, og rammer og lokalplaner for de pågældende områder vil blive ophævet.

Hustandsvindmøller

Som udgangspunkt gives der landzonetilladelse til at opføre en 3-bladet husstandsvindmølle på op til 25 meter i tilknytning til eksisterende bebyggelse (normalt 20 meter fra eksisterende bygning), under forudsætning af, at støjkravet kan overholdes hos alle naboer, og at der foreligger dokumentation for teknisk godkendelse.

Det almindelige landskabsbillede på Lolland består af 3-bladede vindmøller og opstilling af nye husstandsmøller skal ses i sammenhæng med det almindelige landskabsbillede.

Der kan undtagelsesvis opstilles f.eks. to-bladede møller, hvis dette ikke medfører et uharmonisk landskabsbillede f.eks. hvis 2-bladede og 3-bladede vindmøller opstilles for tæt på hinanden.

Som udgangspunkt er det er en forudsætning, at der er en bolig og at ejer selv bebor ejendommen, eller at der drives erhverv på ejendommen.

Det bør undgås at opstille husstandsmøller ved ubeboede ruiner. Dette kan medføre, at ruinen til stadighed bliver liggende (for at bevare vindmøllens tilknytning til bygningsmassen) eller at ruinen nedrives, hvorved vindmøllen henstår i det ”åbne land”.

Ved, som udgangspunkt, at kræve en bolig eller et erhverv, sikres der i hovedsagen, at husstandsvindmøllen vedvarende fastholdes med tilknytning til bygningsmassen.

Vindmølleområde ved Kappel

Retningslinjer og ramme for vindmølleområdet ved Kappel er fastsat i Kommuneplantillæg 360-18KT af maj 2010 med tilhørende VVM-redegørelse for en vindmøllepark ved Kappel i Lolland Kommune, juli 2009, udstedt af Miljøcenter Roskilde (i dag Miljøstyrelsen).

Fremtidige ændringer af retningslinjer og ramme for Kappelområdet kan kun ske efter aftale med Miljøstyrelsen.

Det planlagte vindmølleanlæg skal i al væsentlighed etableres inden for de planlægningsmæssige og miljøpåvirkningsmæssige rammer, som er nærmere beskrevet i VVM-redegørelsen.

11.5 Antennemaster

Dette underkapitel omfatter målsætning, retningslinjer og redegørelse for opsætning af antennemaster til mobiltelefoni, IoT-master mv.

Fakta – Mobilmaster og IoT master

Mobilmaster

En mobilmast/telemast skal sikre, at mobilantenner kan sættes op så der opnås den bedst mulige dækning til mobilkommunikation. I dag er det typisk 3G, 4G og 5G netværket der har behov for nye mobilmaster. En mobilantenne har en bestemt dækningsradius, og når en mobil enhed bevæger sig inden for denne radius, vil signalet blive opfanget af mobilantennen, og enheden vil kunne foretage opkald, sende sms'er, og ikke mindst bruge data.

Dækningsradiussen bliver påvirket af, hvor mange der bruger den enkelte antenne, terræn, beplantning, bygninger og andre hindringer og det kan være nødvendigt at opstille flere mobilmaster i et bestemt område for at opnå den ønskede dækning.

IoT-master mv.

IoT-master er til opsætning af IoT-antenner.

IoT (Internet of Things), eller det der også er kendt som ”tingenes internet”, er et sammenkoblet netværk af fysiske objekter som f.eks. almindelige husholdningsgenstande; vaskemaskiner, trådløse højtalere mv. Men når vi snakker om IoT-master er det typisk til mere sofistikerede, industrielle værktøjer, landbrugsmaskiner mv., og der er en forventning om det vil få stor betydning for f.eks. selvkørende biler.

Dækningsgraden med et IoT-netværk kan variere meget, fra relativt få meter til 15 km. IoT-antenner behøver typisk ikke at blive sat lige så højt op, som f.eks. mobilantenner, og der er derfor mange flere steder en IoT-antenne kan sættes op.

Målsætninger

- Der skal sikres bedst mulige rammer for en god mobildækning i hele kommunen.
- Det skal sikres, at der ikke opsættes flere master end nødvendigt.

Retningslinjer

11.5.1 Før der gives tilladelse til opførelse af nye antennemaster til mobiltelefoni, IoT-net mv. skal ansøger godtgøre, at der er behov for antennemasten f.eks. med dækningskort. Desuden skal det godtgøres at der ikke kan findes egnede placeringer for antenneanlægget på eller ved udbygning af eksisterende master eller på høje bygninger, som f.eks. skorstene, siloer, vindmøller og lign. i området.

11.5.2 Nye antennemaster skal som udgangspunkt placeres i byer, og som udgangspunkt i industriområder eller andre tekniske områder.

11.5.3 Hvis en placering, som angivet ovenfor, ikke er mulig, bør nye antennemaster placeres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse under hensyntagen til især kulturmiljøværdier og til luftfartens sikkerhed.

11.5.4 Hvis eksisterende antennemaster ikke kan anvendes, kan masten tillades udskiftet eller udbygget.

11.5.5 Nye antennemaster bør undgås i områder med væsentlige landskabs- og naturinteresser. Ligeledes bør opstilling inden for fredede områder og i nærheden af kirker, fredede og bevaringsværdige bygninger samt kulturhistoriske anlæg undgås.

11.5.6 Ved landskabeligt eller bebyggelsesmæssigt skæmmende masteplaceringer skal ansøger godtgøre - om nødvendigt ved uvildig dokumentation - at det ikke er muligt at opnå tilnærmelsesvis samme kommunikationsdækning ved en mindre skæmmende placering.

11.5.7 Når der meddeles tilladelse til, eller udarbejdes lokalplan med mulighed for, opstilling af antennemaster bør der stilles vilkår om:

- at masten stilles til rådighed for andre antenneformål og operatører
- at masten skal kunne anvendes af alle andre selskaber, der har eller opnår tilladelse til at etablere og drive et offentligt mobilkommunikationsnet i Danmark
- at nye master udformes, så de ikke begrænses til ét sendeanlæg
- at teknikcontainere m.m., placeret på jorden, afskærmes af beplantning med hjemmehørende arter. I bebyggede områder skal de tilpasses den omkringliggende bebyggelse
- at anlægget nedtages senest 1 år efter endt brug til det formål, der er meddelt tilladelse til.

Redegørelse

Generelt om antennemaster mv.

Den mobile kommunikation (telefoni og internet) anses som nødvendig i hele kommunen, uanset hvor i kommunen borgere, erhverv og turister befinder sig. Den gode dækning ses som et plus for et område og det bør så vidt muligt sikres, at der kan skabes en god dækning, hvor den er nødvendig.

Antennemaster er en vigtig del af denne dækning, idet de blandt andet benyttes til opsætning af antennesystemer til brug for mobilkommunikation, IoT til radio og tv m.m. Antennemaster anvendes desuden til at udbyde Wi-Fi-dækning i mindre, bebyggede områder uden anden internet dækning.

Tingenes internet - IoT-teknologi (Internet of Things) tjener også en samfundsmæssig interesse. Iot-master anvendes til maskinkommunikation, og er en måde at indsamle og udveksle data fra fysiske objekter (alt fra husholdningsapparater til vandmålere, affaldscontainere, betaling med dankort mm.) via internettet.

Krav til placering af master

Antennemaster er et punkt til stor diskussion for de umiddelbare naboer. Udformningen, placeringen og nødvendigheden af antennemaster bør derfor vurderes nøje. Ved opførelse af nye antennemaster ønsker Lolland Kommune derfor at kunne træffe afgørelser på det bedst mulige grundlag.

Der stilles store krav til kommunens sagsoplysning i sager om landzonetilladelse til antennemaster. Lolland Kommune skal bl.a. sikre sig, at der er et dokumenteret behov, at det er samfundsmæssigt nødvendigt mv. Hvis ansøgeren har fået tildelt en frekvenstilladelse med dækningskrav, må det antages, at der er en særlig samfundsmæssig interesse i at dække netop disse adresser.

For at dokumentere et behov skal ansøger f.eks. kunne fremvise dækningskort før og efter masten er opstillet.

Lolland Kommune kan bede Digitaliseringsstyrelsen om at afgive radiotekniske udtalelser, når kommuner har behov for en uvildig telefaglig udtalelse om en ny maste- eller antennepositions radiotekniske dækningsegenskaber. Det kræver dog, at ansøger kan stille teknisk dokumentation til rådighed for den antenne der skal opsættes i masten.

Når der er tilstrækkeligt dokumenteret behov og samfundsmæssig nødvendighed, skal antennemasten placeres på den bedste placering efter nedenstående principper og de øvrige hensyn, der skal inddrages efter landzonebestemmelserne. Her vægter hensynet til landskabet tungt, og ønsker en lodsejer ikke at masten opstilles på den bedst egnede placering kan ansøger søge Digitaliseringsstyrelsen om ekspropriation til placeringen jf. mastelovens § 15 (retsinformation).

Principper for placering af antennemaster

Principperne bygger på Planklagenævnets afgørelser om hvor der kan opstilles antennemaster.

1. I bymæssig bebyggelse - Nye antennemaster bør så vidt muligt placeres i bymæssig bebyggelse af hensyn til landskabelige interesser, herunder hensynet til at friholde det åbne land for nye tekniske anlæg og for at undgå spredt og uplanlagt bebyggelse.

2. I tilknytning til andre høje konstruktioner - I landzone uden for bymæssig bebyggelse bør nye antennemaster så vidt muligt placeres i tilknytning til eksisterende høje konstruktioner i området, f.eks. andre master, vindmøller, skorstene, siloer eller lign.

3. Mulighed for påbud på anden høj konstruktion - Alternativt kan antenneanlæggene integreres i eksisterende bebyggelse m.v. inden for området. Kommunen kan evt. udstede påbud efter mastelovens § 11 om at give adgang til udnyttelse af en allerede eksisterende høj konstruktion, inden der træffes afgørelse om landzonetilladelse til placering af en ny telemast i det åbne land.

4. Eksisterende lavere bebyggelse - Er det ikke muligt at placere antennemasten i bymæssig bebyggelse eller ved eksisterende høje konstruktioner, og er det ikke muligt at opsætte antenneanlæggene på eksisterende høje konstruktioner, bør antennemasten så vidt muligt placeres i tilknytning til eksisterende (lavere) bebyggelse.

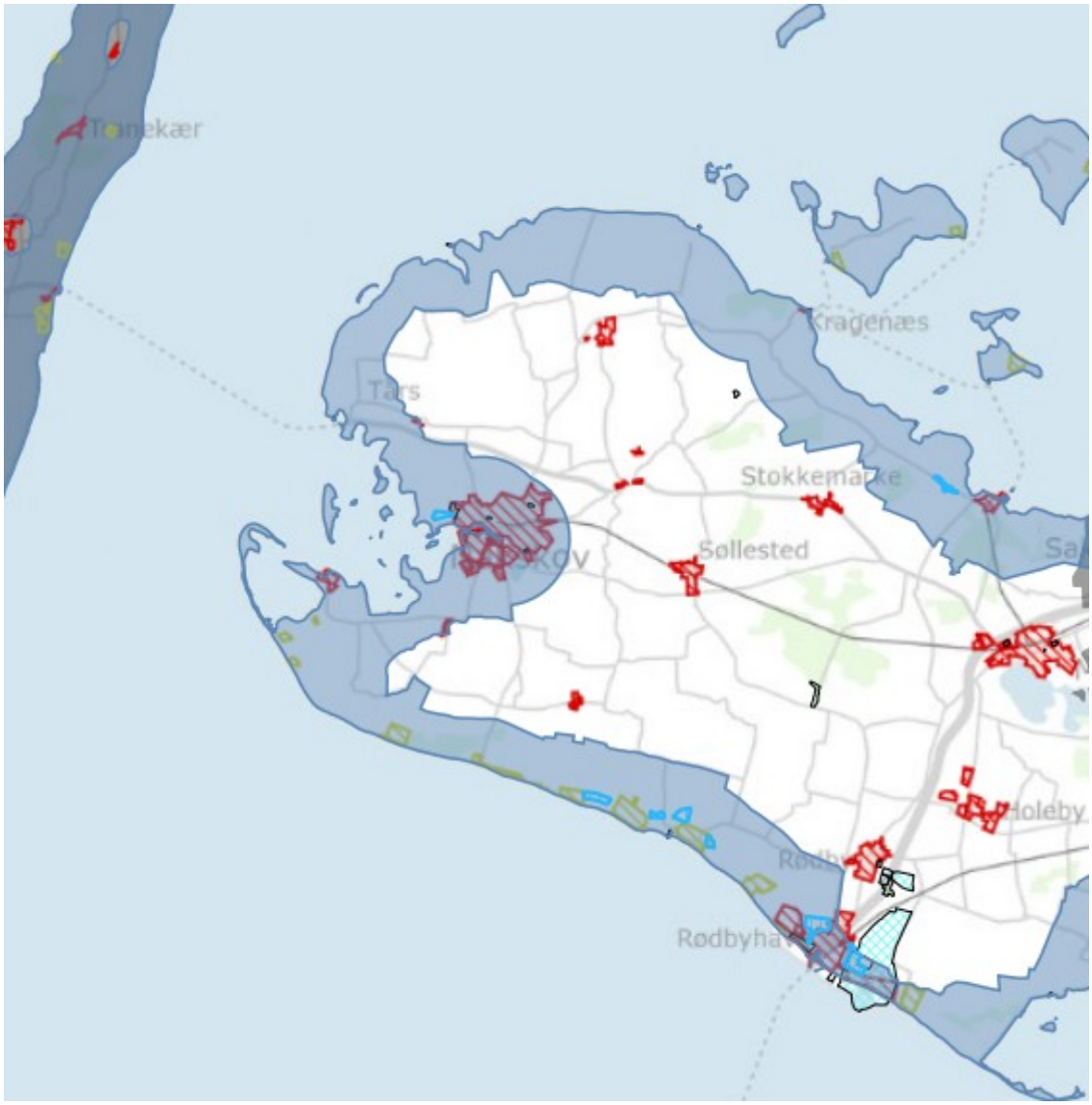
   Dette gælder også, selvom en anden placering uden tilknytning til bebyggelse vil medføre færre nabogener. Hensynet til at undgå nabogener må i mastesager normalt vige for hensynet til landskabet.

   En placering af en antennemast i nærheden af andet (lavere) byggeri som udgangspunkt vil være landskabeligt mere hensigtsmæssigt end en placering op ad et læbælte eller en egentlig skov.

5. Undgå placeringer i værdifulde jordbrugslandskaber - Placering af antennemaster i områder, der er udpeget som værdifulde

jordbrugslandskaber jf. 8.1 Landskabelige bevaringsværdier, bør helt undgås, idet der dog altid skal ske en konkret vurdering i forhold til det pågældende område.

12. Kystnærhedszonen



Kort 12.1 Kystnærhedszone, strandbeskyttelseslinje, eksisterende uudnyttede rammer og nyudlæg af rammer

Kapitlet omfatter mål, retningslinjer og redegørelse for planlægning i kystnærhedszonen.

Fakta - Kystnærhedszonen og strandbeskyttelseslinjen

Kystnærhedszonen

I Planloven er der fastsat en kystnærhedszone, der administreres af kommunen (retsinformation.dk). Det er en planlægningszone langs kommunens kyster, der varierer i bredde op til 3 km, alt efter forholdene i kystlandskaberne. Planlægningszonen medfører, at der skal være en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for nyetableringer i kystnærhedszonen.

Kystnærhedszonen omfatter arealer i landzone og sommerhusområder. Arealer i byzone er ikke omfattet af kystnærhedszonen, men for de kystnære dele af byzonen gælder der særlige bestemmelser.

Strandbeskyttelseslinjen

Strandbeskyttelseslinjen er fastlagt jf. Naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 2 (retsinformation.dk). Strandbeskyttelseslinjen er fastlagt som 300 meter bred forbudszone fra strandbredden. Inden for beskyttelseslinjen må der ikke ske tilstandsændringer uden dispensation.

Det betyder, at man f.eks. ikke må opføre bebyggelse, herunder til- og ombygning, opstille campingvogne, opsætte hegn, tilplante, udstykke arealer eller ændre på terrænet. Der findes enkelte undtagelser, bl.a. inden for eksisterende haver, på havnearealer mv. som man kan se på Kystdirektoratets hjemmeside (kyst.dk).

Dispensationer i forhold til strandbeskyttelseslinjen og ophævelser/ændringer af strandbeskyttelseslinjen administreres restriktivt af Kystdirektoratet.

Målsætninger

- De åbne kyster skal bevares, så de fortsætter med at være et aktiv for oplevelse, fritid, friluftsliv og turisme.
- Der skal sikres offentlig adgang til natur- og landskabsmæssige værdier i kystnærhedszonen.
- Planlægningen af de kystnære byer og sommerhusområder skal ske under hensyntagen til beskyttelsesinteresserne i kystnærhedszonen.
- Bebyggelse og infrastruktur, som nødvendigvis må ligge i kystnærhedszonen, skal indpasses i landskabet samt udformes under hensyntagen til naturen og friluftslivet.

Retningslinjer

12.1 Nye rammer og uudnyttede rammer i kystnærhedszonen er vist på ***kort 12.1***.

12.2 I kystnærhedszonen kan der kun inddrages nye arealer til byzone og planlægges for arealer i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

12.3 I kystnærhedszonen skal nye arealer til byzone og anlæg i landzone lokaliseres i størst mulig afstand fra kystlinjen og fortrinsvis bag eksisterende bebyggelse.

12.4 I kystnærhedszonen kan der, bortset fra trafikhavneanlæg og andre overordnede infrastrukturanlæg på land, i ganske særlige tilfælde planlægges for bebyggelse og anlæg på land, som forudsætter inddragelse af arealer på søterritoriet, samt planlægges for særlig kystbeskyttelse.

12.5 Ved nye arealudlæg i kystnærhedszonen skal der tages afgørende hensyn til natur- og miljøinteresser, og offentlighedens adgang til kysterne skal sikres og udbygges.

12.6 Ved kystområderne må eksisterende og udlagte parkeringsmuligheder ikke forringes. Parkeringskapaciteten skal søges udbygget, så den på længere sigt står i forhold til strandenes kapacitet og størrelsen af det opland, hvorfra de besøgende kommer.

12.7 Der skal være en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for at bygge større boliger end 500 m^2 inden for kystnærhedszonen.

12.8 I kystnærhedszonen stilles der særlige krav til lokalplanlægningens omfang med hensyn til visualisering af et planlagt byggeris indvirkning på kysten. Ved bygningshøjder over 8,5 meter skal der ligeledes anføres begrundelser herfor. Desuden kan der som udgangspunkt ikke anvendes reflekterende bygningsmaterialer.

Redegørelse

Generelt om kystnærhedszonen og strandbeskyttelseslinjen

Størstedelen af Lolland Kommune er omgivet af kyster og kystnærhedszonen udgør mere end 1/3 af kommunens areal, jf. ***kort 12.1***.

Kysterne opfattes generelt som attraktive, for bosætning, turisme og som rekreative områder for befolkningen. Men kyster og kystområderne består primært af åbne landskaber der i udgangspunktet udgør værdifulde landskabelige helheder, som kommunen gennem planlægningen skal søge at bevare.

Det er vigtigt, at byer og bebyggelser, samt anlæg i det åbne land, ikke gradvist og ubemærket udvikler sig på en måde, der forringer kystområder og kystlandskaber. Gennem planlægningen skal det sikres, at de åbne kystlandskaberne ikke forsvinder, og at adgangen til kysten bevares og forbedres.

I Lolland Kommune er det kun byerne Nakskov, Rødbyhavn og Bandholm der ligger ved kysten. Derudover ligger landsbyerne, Kragenæs, Onsevig, Tårs, Langø og byerne på øerne, samt sommerhusområderne ved kysten.

Det er en national målsætning fortsat at bevare kystlandskaberne og begrænse væksten i by- og sommerhusudvikling i kystnærhedszonen. Samtidig er det et mål at øge kyst- og naturturismen i Danmark, hvorfor det er vigtigt at benyttelse og beskyttelse går hånd i hånd.

Centralt i beskyttelsen af kysterne står Planlovens regler for kystnærhedszonen og Naturbeskyttelseslovens regler for strandbeskyttelseslinjen.

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen er en planlægningszone og ikke en forbudszone. Reglerne hindrer ikke, at nødvendige arealer til byudvikling kan inddrages i kommune- og lokalplanlægningen, men der stilles krav om, at det sker på baggrund af en grundig planlægning, der tager de nødvendige hensyn til de kystlandskabelige helheder.

Kystnærhedszonen skal som udgangspunkt friholdes for yderligere byudvikling, tekniske anlæg og ferie- og fritidsanlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed.

Kystnærhedszonen i Lolland Kommune består primært af åbne landskaber. 17 % af kystnærhedszonen er optaget af arealer til by-, sommerhus- og ferieformål, mens de resterende 83 % ligger som åbne landskaber.

Retningslinjerne i Kommuneplanen har til formål at begrænse anvendelsen af kystlandskabet, især de åbne kyststrækninger, til det absolut nødvendige.

Anlæg, der nødvendigvis skal have en kystnær placering, skal som udgangspunkt lokaliseres, så de påvirker kystlandskabet mindst muligt.

Der må kun inddrages nye arealer i byzone eller planlægges for arealer i landzone, hvis der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Udgangspunktet for nye byzonearealer eller anlæg i landzone er, at de skal lokaliseres i størst mulig afstand fra kysten og fortrinsvis bag eksisterende bebyggelse.

For arealer i byzone gælder særlige regler for planlægningen af de kystnære dele af byzonerne. Bl.a. skal de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, vurderes med henblik på, at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed.

Ved planlægning for ferie- og fritidsanlæg er der særskilte bestemmelser i planloven, der bl.a. skal sikre, at disse anlæg placeres i overensstemmelse med sammenhængende turistpolitiske overvejelser. Se Lolland Kommunes turistpolitiske redegørelse i 5. Turisme og friluftsliv.

Nye ferie- og fritidsanlæg skal således placeres i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser, f.eks. sommerhusområder. Hensigten er, at de nye anlæg skal bidrage til områdets attraktionsværdi og forbedre den lokale service og de lokale beskæftigelsesmuligheder. Nyanlæg må ikke placeres som enkeltanlæg, der opsplitter ubebyggede kyststrækninger.

Der kan kun i ganske særlige tilfælde ske planlægning, der forudsætter inddragelse af arealer på søterritoriet.

Endelig er det et grundlæggende hensyn, at offentlighedens adgang til kysten sikres og udbygges i de tilfælde, hvor planlægning kan gennemføres.

Hvis der foreligger særlige begrundelser for at planlægge i kystnærhedszonen, skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet. Hvis der planlægges for bygningshøjder over 8,5 meter, skal der anføres begrundelser for højden.

I kystnærhedszonen er der et øget krav til beskyttelse af natur og friluftslivet. Der skal derfor være en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for at bygge større boliger end de 500 m^2, der umiddelbart kan opføres jf. planlovens § 36, stk. 1 nr. 10 (retsinformation.dk). En sådan begrundelse er f.eks., at byggeriet ikke vil kunne ses fra kysten, eller at udvidelsen sker inden for den eksisterende bebyggelse, f.eks. ved at tage en uudnyttet tagetage i brug.

Udviklingsområder i kystnærhedszonen

Udpegningen af udviklingsområder i kystnærhedszonen giver kommunen en mulighed for at fremme vækst og udvikling i de kystnære områder, hvor der ikke er særlige landskabs-, natur- og miljøinteresser.

Inden for udviklingsområderne kan der planlægges for inddragelse af nye arealer til byzone og planlægges for byggeri og anlæg i landzonen uden der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær placering.

Med bekendtgørelse om landsplandirektiv 2019 for udviklingsområder i kystnærhedszonen blev der givet mulighed for at udlægge 8 udviklingsområder i Lolland Kommune (retsinformation.dk):

- Dannemare Strand (udvikling af sommerhuse)
- Hestehovedet (udvikling af rekreativt formål)
- Hummingen
- Kramnitse Nord
- Kramnitse Øst (udvikling af sommerhuse)
- Reersnæs
- Rødbyhavn Vest (Udvikling af rekreativt formål - turismefaciliteter)
- Rødbyhavn Øst (Udvikling af rekreativt formål – støjende fritidsfaciliteter)

Udviklingsområderne blev udlagt med Kommuneplan 2021-2033 og rammelagt.

Ved Hestehovedet ophæves rammen med denne kommuneplan, men udviklingsområdet fastholdes. I den kommende planperiode arbejdes der yderligere med strategisk bymidteplanlægning hvor der også kigges på den omkringliggende by og oplande.Her vil det være naturligt at kigge på hvordan udviklingsområdet bedst muligt understøtter udviklingen af Nakskov.

Udviklingsområderne fremgår af ***kort 12.1***.

Ny planlægning indenfor kystnærhedszonen

I kystnærhedszonen er der med denne kommuneplan udlagt en del af et nyt større boligområde i Nakskov Vest og en del af en ny større erhvervsramme til transporttungt og havnerelateret produktionserhverv omkring den bevarede tunnelelementfabrik med havn ved Rødbyhavn. Vest for Rødbyhavn er der udlagt tre rammer på det vestlige forland til rekreative formål, hoteller mv. Desuden er der udlagt og tilpasset rammer omkring de eksisterende fritidshavne i kommunen. Der redegøres nærmere for de nye rammer herunder og de fremgår af ***kort 12.1***.

Ny udlæg jf. Retningslinje 12.2 og PL § 5b om særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse

Boligområder

En del af den eksisterende ramme 367-G19A Rekreativt område på Hestehovedet i Nakskov, omdannes til ramme 360-B46 Boligområde ved Helgenæsvej i Nakskov.

Rammen er på 16,35 ha hvoraf hovedparten er beliggende i byzone. En mindre del på 2,11 ha er beliggende i landzone, og ligger som en smal stribe langs vandløbet Oksebæksrenden.

Da der er tale om en omdannelse og området udgør en smal stribe langs et vandløb og dermed kun udgør en mindre del af en større ramme, er der taget hensyn til arronderingen og de jordbrugsmæssige interesser. På baggrund heraf vurderes det, at der foreligger en særlig planmæssig og funktionel begrundelse for at udlægge de 2,11 ha inden for kystnærhedszonen.

Der er redegjort nærmere for behovet for nye boligområder i 2. boliger.

Desuden er landsbyrammerne generelt opdateret så de følger matrikelskel, og generelt den naturlige landsbyafgrænsning. De fleste steder er rammerne blevet en smule mindre. En tilpasning til de faktiske forhold vurderes at være af mindre betydning ift. de interesser der skal varetages inden for kystnærhedszonen.

Erhvervsområder
Folketinget besluttede den 14. december 2023 at ændre Anlægsloven for Femern Bælt-forbindelsen, hvilket indebærer at tunnelelementfabrikken bevares, og at den kan anvendes i forbindelse med nye store infrastrukturprojekter og privat erhvervsudvikling som f.eks. offshore vindmøller.

Produktionsarealet omkring tunnelelementfabrikken udgør et areal på 295,77 ha, og betragtes som eksisterende erhvervsareal der er beliggende inden for kystnærhedszonen og udviklingsområdet i kystnærhedszonen ved Rødbyhavn.

Omkring tunnelelementfabrikken udlægges ramme 360-E56 Havneareal ved Rødbyhavn på 780,87 ha, til havnerelateret produktionserhverv og miljø og energiteknologiske virksomheder der har brug for havneadgang. Af de 780,87 ha, er hovedparten beliggende uden for kystnærhedszonen. Inden for kystnærhedszonen er hovedparten af området omfattet af udviklingsområder i kystnærhedszonen, eksisterende erhvervsrammer i byzone og den bevarede tunnelelementfabrik. Der udlægges derfor kun 96,09 ha nyt erhvervsareal inden for kystnærhedszonen.

Det vurderes, at udlægget af et havnerelateret erhvervsområde i kystnærhedszonen udgør en særlig planmæssig og funktionel begrundelse, for udlægget.

Der er redegjort nærmere for behovet for erhvervsarealer i 3.1 Erhvervsområder.

Ferie og fritidsområder
Ved den nye tunnelportal bygger Femern A/S et nyt udsigtspunkt kaldet ”Pilen”. Der udlægges en ny ramme 360-R61 "Besøgscenter ved Femern Bælt-forbindelsen ved Rødbyhavn” skal supplere ”Pilen” med rekreative faciliteter mv., der kan understøtte området som besøgscenter også når byggeriet af den faste forbindelse er afsluttet.

For at understøtte ”Pilen” må rammen nødvendigvis ligge i tilknytning til udsigtspunktet, hvilket udgør en særlig funktionel begrundelse for udlægget af rammen.

Der er redegjort nærmere for udlægget i 5.1 Besøgscentre og udendørsanlæg.

Eksisterende og planlagte forhold

Kystnærhedszonen i Lolland Kommune består primært af åbne landskaber. Kun 17 % af kystnærhedszonen er optaget af arealer til by-, sommerhus- og ferieformål, mens de resterende 83 % ligger som åbne landskaber. Dette ændrer kommuneplanen ikke på.

Boligområder
Ud over den nye ramme 360-B46 Boligområde ved Helgenæsvej i Nakskov, findes der i Lolland Kommune ikke større boligudlæg i forbindelse med hovedbyerne inden for kystnærhedszonen. Øvrige udlæg af rammer til boliger i Nakskov ligger i eksisterende by.

Der er enkelte justeringer af landsbyrammerne i kystnærhedszonen.

Erhvervsområder
Ud over det nye erhvervsareal i Rødbyhavn, er der ledige erhvervsarealer i Nakskov inden for kystnærhedszonen.

I Nakskov Vest er der 137,89 ha uudnyttede erhvervsarealer i kystnærhedszonen der forventes lokalplanlagt og ibrugtaget inden for de kommende 12 år.

Der er redegjort nærmere for de uudnyttede arealer i 3.1 Erhvervsområder.

Sommerhusområder

På ***kort 5.2.1*** i 5.2 sommerhusområder vises de eksisterende sommerhusområder.

Der er en række sommerhusområder, som endnu ikke er lokalplanlagt og udstykket.

Sommerhusområder jf. Landsplandirektiv 2019 om udlæg og omplacering af sommerhusområder i Kystnærhedszonen

I forbindelse med Landsplandirektiv om sommerhuse 2019 blev der gennemført en omplacering af sommerhusudlæg langs Lollands sydkyst. Der skal lokalplanlægges for områderne inden for 8 år, og der skal derfor være udarbejdet lokalplan senest i 2027. Det drejer sig om følgende sommerhusområder:

Dannemare Strand – Rammeområde 360-S17 er udlagt og skal lokalplanlægges inden udgangen af 2027.

Kramnitse øst – Rammeområde 360-S18 er udlagt og lokalplanlagt for.

Hoteller

Af ***tabel 5.3.2*** fremgår det hvor der kan etableres mindre feriehoteller, feriehoteller og større feriehoteller. Af ***tabel 5.4*** fremgår det hvor der er rammer til feriehoteller der fastholdes, udlægges, udtages eller omdannes.

På ***kort 5.3.1*** i 5.3 Hoteller mv. vises de eksisterende rammer og nye rammer til mindre feriehoteller, feriehoteller og større feriehoteller.

Campingpladser

På ***kort 5.4.1*** i 5.4 Campingpladser vises de eksisterende campingpladser.

Fritidshavne

Der udlægges nye rammer omkring fritidshavnene på Skalø, Blans, Urne, Onsevig, Tårs, Lundehøje og Errindlev. Rammerne omfatter de eksisterende havnearealer.

Askø, Kramnitze og Kragenæs fritidshavne justeres, så de omfatter de havneudvidelser der har været igennem tiden og til ændringer i strandbeskyttelseslinjen.

På ***kort 5.5.1*** i 5.5 Fritidshavne vises de eksisterende – samt nye rammer og ændringer til fritidshavne.

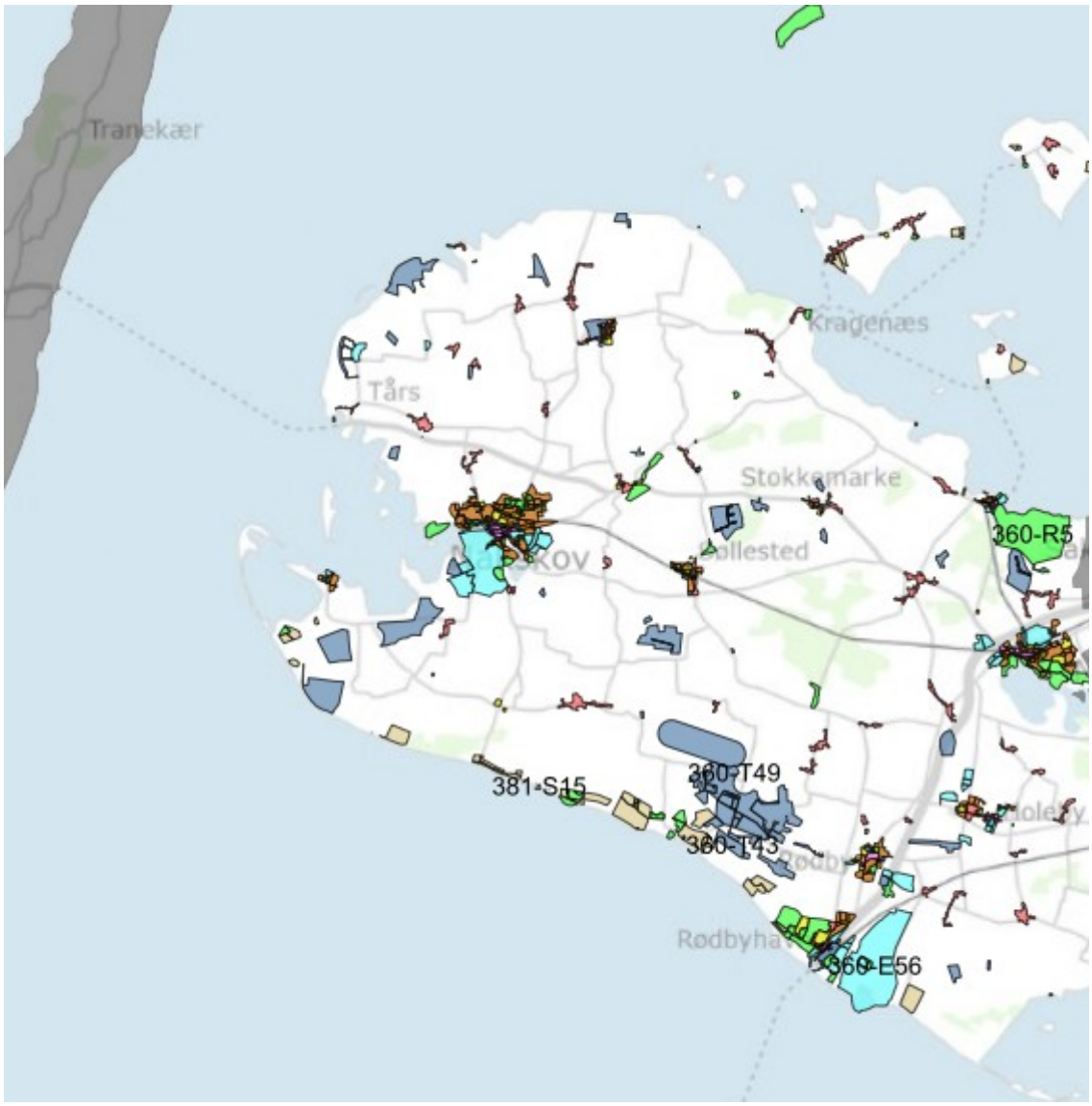
Strandbeskyttelseslinjen

Strandbeskyttelseslinjen løber langs hele kysten og beskytter et område på 300 meter fra kysten. Nogle steder, som f.eks. ved sommerhusområder, er det kun 100 meter fra kysten. Byzonen ligger for det meste uden for strandbeskyttelseslinjen.

Strandbeskyttelseslinjen ligger fast og er matrikuleret. Strandbeskyttelseslinjen fremgår af ***kort 12.1***.

I områder, der er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, må der, ifølge Naturbeskyttelsesloven, ikke finde tilstandsændringer sted. Der er således tale om forbudszoner, der skal friholdes for bebyggelse og anlæg, ny beplantning, placering af campingvogne og lignende. Der er også forbud mod udstykning og fastlæggelse af nye skel. Strandbeskyttelseslinjen administreres af Kystdirektoratet og er almindeligvis meget restriktivt.

Rammer



Ramme- og zonekort

Denne del af kommuneplanen fastlægger rammerne for indholdet af lokalplaner og danner grundlag for behandling af ansøgninger mv., der ikke kræver lokalplan.

Hvordan læses kommuneplanens rammedel

Rammedelen består af nogle generelle rammer, der gælder for alle rammeområder i kommunen, herunder hvad der generelt gælder for et område af en bestemt type.

Derefter kommer bestemmelser for de enkelte rammeområder, opdelt efter bynavne, sommerhusområder og vindmølleområder. Rammeområderne kan ses på ***kortet ovenfor*** eller i venstremenuen.

Under hver enkelt ramme er angivet anvendelsesbestemmelser, bebyggelsens omfang og udformning, maks. etager, maks. bebyggelseshøjde, zonestatus, gældende lokalplaner og byplanvedtægter samt notat til andre bestemmelser og oplysninger.

Udover de generelle rammer skal der tages hensyn til de øvrige kapitler i hele kommuneplanen, hvor der for de fleste emner er opstillet uddybende retningslinjer.

Et komplet overblik over de bestemmelser, der gælder for et bestemt område, fås ved at supplere de bestemmelser, der er anført under hvert enkelt rammeområde, med de generelle rammer samt de retningslinjer, der berører området som beskrevet under kommuneplanens retningslinjer.

Foruden kommuneplanens rammer og retningslinjer findes der andre bestemmelser, der er fastsat ved anden lovgivning og planlægning, f.eks. byggeloven, jordforureningslovens, skovloven, naturbeskyttelsesloven, museumsloven og vejloven.

Før du går i gang

Hvis du overvejer større bygge- og anlægsarbejder, større nedrivninger eller større udstykninger, er det en god idé at drøfte projektet med kommunens Teknik- og Miljømyndighed inden det egentlige projekteringsarbejde sættes i gang.

Herved kan det afklares, om projektet er i overensstemmelse med den eksisterende planlægning, om projektet skal tilpasses området og om projektet har en størrelse eller karakter, som forudsætter udarbejdelse af lokalplan.

Hvad er rammer

Lolland Kommune skal i lokalplanlægningen og den løbende administration virke for, at kommuneplanens mål og retningslinjer gennemføres.

Rammerne er det mellemled, der overfører hovedstrukturens overordnede målsætninger og retningslinjer og hensigter til den mere deltaljerede lokalplanlægning af enkeltområderne.

Rammerne indeholder bestemmelser for områders anvendelse og danner grundlag for en lokalplanlægning, hvor der kan fastsættes detaljerede bestemmelser for byggeriets udformning, bebyggelsesprocent, højde på byggeri, indpasning i miljøet mv.

Rammerne er udtryk for de maksimale grænser for f.eks. bygningers højder og antal etager. Kommunen kan frit indskrænke rammernes bestemmelser i en lokalplan, men ikke udvide disse.

Rammebestemmelserne har også virkning for sagsbehandling og skønsmæssige afgørelser i medfør af andre love, f.eks. bygnings- og miljølovgivningen. Rammerne er ikke direkte bindende for den enkelte grundejer og rammerne giver ikke den enkelte grundejer direkte ret til at anvende ejendomme som anført i rammerne.

Kommunen skal imidlertid arbejde for kommuneplanens gennemførelse, og rammerne giver kommunen forskellige handlemuligheder i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal. Rammer danner bl.a. grundlag for behandling af byggesager.

Kommunen kan tillade mindre fravigelser fra rammebestemmelserne i tilfælde, hvor der søges om en ændret anvendelse eller et mindre bygge- eller anlægsprojekt, der ikke er lokalplanpligtigt.

Kommunen kan således give tilladelse til bebyggelse, som overskrider rammerne, når det vurderes, at et ansøgt projekt kan godkendes efter byggelovgivningen. Kommunen skal i disse tilfælde ved behandlingen af ansøgningen foretage en individuel og konkret vurdering af, om projektet kan etableres på det pågældende sted. Rammebestemmelserne skal indgå i helhedsvurderingen af bebyggelsen.

I byzone og sommerhusområder, der ikke er omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt, kan kommunen modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af ny bebyggelse eller ubebyggede arealer, når det ansøgte er i strid med rammebestemmelserne, jf. planlovens § 12. (Dog ikke for områder udlagt til offentlige formål).

Kommunen har altid mulighed for at hindre et projekt ved at nedlægge et forbud efter planlovens § 14. Et sådant forbud betyder, at kommunen inden et år skal offentliggøre et forslag til lokalplan, der fastsætter den detaljerede brug af området.

Ønsker kommunen at fremme eller muliggøre et lokalplanpligtigt projekt, der strider mod de gældende rammebestemmelser for et område, skal der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, der indeholder nye eller ændrede rammebestemmelser.

Uanset bestemmelserne i rammer og lokalplaner kan en lovlig anvendelse af en ejendom fortsætte uændret. Gældende servitutbestemmelser berøres ikke af rammerne.

Navngivning og nummerering af rammer

De gamle rammer fra før kommunesammenlægningen har beholdt deres nummer, men med det tidligere kommunenummer sat foran nummeret.

Når der udlægges nye rammeområder, eller når eksisterende rammeområder ændres, nummereres de fortløbende med Lolland Kommunes nummer foran, således:

Centerområde	360-C1	osv.
Blandet bolig og erhverv	360-BE1	osv.
Boligområder	360-B1	osv.
Erhvervsområde	360-E1	osv.
Offentlige formål	360-O1	osv.
Rekreativt område	360-R1	osv.
Sommerhusområde	360-S1	osv.
Tekniske anlæg	360-T1	osv.

Lokalplaner

For mange områder er der allerede en gældende byplanvedtægt eller lokalplan, der fastlægger de detaljerede bestemmelser for et områdets anvendelse.

Kommuneplanens rammer ændrer ikke allerede gældende byplanvedtægter og lokalplaners status. Er en ejendom omfattet af en byplanvedtægt eller lokalplan, er det den der gælder, uanset om der i rammen er andre bestemmelser.

I den enkelte ramme er der skrevet hvilken lokalplan eller byplanvedtægt, der er gældende for hele eller dele af rammens område. Gældende lokalplaner kan ligeledes ses på kommunens hjemmeside. Er der uoverensstemmelse mellem

kommuneplanen og en lokalplan, kan byrådet kun håndhæve kommuneplanen ved at udarbejde en ny lokalplan.

Kommunen kan beslutte at udarbejde lokalplaner for de enkelte rammeområder på eget initiativ eller efter henvendelse fra en borger. Som udgangspunkt skal der ved ethvert større bygge- eller anlægsarbejde, eller hvor der sker en væsentlig ændring af anvendelsen af bebyggelse og arealer, udarbejdes en lokalplan. Det er altid en konkret vurdering, om et projekt er lokalplanpligtigt.

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må der ikke disponeres over ejendommen på en måde, der er i strid med lokalplanen.

Zoneforhold

Kommunens arealer er opdelt i zoner; byzone, landzone og sommerhusområder. De forskellige zoner fremgår af den enkelte ramme og kan ses på ***ovenstående ramme- og zonekort***.

Byzonen omfatter den eksisterende bebyggelse i næsten alle større byer.

Sommerhusområderne er sommerhusområder, der med lokalplan, bygningsvedtægt eller byplanvedtægt er overført til sommerhusområde.

Det åbne land og de mindste landsbyer er i landzone.

Bebyggelse eller anden anvendelse af ejendomme i landzone kræver, at der er meddelt en landzonetilladelse, før der kan gives en byggetilladelse.

Landzoneområdet kan ved udarbejdelse af lokalplaner overføres til byzone eller sommerhusområde. Det fremgår af rammebestemmelserne for det enkelte område, om området vil blive overført til byzone eller sommerhusområde ved lokalplanlægning.

Tidligere udlagte byzonearealer kan også tilbageføres til landzone, hvis det er åbenbart, at de ikke skal bebygges foreløbig.

Ændringer i forhold til tidligere kommuneplan

I forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2025-2037 er der foretaget en del ændringer af de rammer, der var gældende i den tidligere Kommuneplan 2021-2033.

Alle ændringer af rammer er beskrevet i bilaget Oversigt over ændringer af kommuneplanrammer (PDF).

Generelle rammer

Udover de bestemmelser, der er fastlagt for de enkelte rammeområder, er nedenstående generelle rammer gældende for alle rammeområder, hvor det pågældende emne er aktuelt. De generelle rammer er først opdelt i områdetyper og derefter er særlige emner beskrevet.

Anvendelsen af de enkelte rammeområder er fastsat ud fra, hvad der er hovedanvendelsen i de enkelte område og er opdelt i følgende områdetyper:

- Centerområder
- Områder til blandet bolig og erhverv
- Boligområder
- Erhvervsområder
- Områder til offentlige formål
- Rekreative områder
- Sommerhusområder
- Områder til tekniske anlæg

Centerområder

Centerområder er til boliger blandet med bymæssige funktioner såsom detailhandel, liberale erhverv og serviceerhverv, offentlige formål, rekreative formål og kulturelle institutioner mv. samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder. (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).

Centerområderne er opdelt i tre typer; bymidter, aflastningsområde og lokalcentre, som beskrevet i detailhandelsstrukturen i 4. Detailhandel.

Områder til blandet bolig og erhverv

I byerne er der blandede byområder, som er områder til en blanding af boliger, erhverv og offentlige og rekreative formål, der kan indpasses i forhold til boligerne (erhvervsområder i kategori A og B som beskrevet nedenfor, men uden mulighed for detailhandel).

De afgrænsede landsbyer kaldes landsbyområder, som er områder til landbrugsformål, boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse), enkeltstående butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål.

I landsbyerne er der mulighed for at opføre et mindre antal boliger. Nybyggeri skal finde sted som huldudfyldning og afrunding af eksisterende bebyggelse og på baggrund af en konkret vurdering, herunder af bygningernes arkitektur og indvirkning på landsbymiljøet.

Boligområder

Områder til boligformål, til forskellige boligtyper som åben-lav og tæt-lav bebyggelse og etageboliger.

Selvom et område er fastlagt til boligformål, kan der drives visse former for erhverv i boligerne som f.eks. dagpleje, frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed eller lignende, når erhvervet udøves af beboerne uden ansatte, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes.

Fakta om boligtyper

Åben-lav bebyggelse: Fritliggende parcelhuse opført på egen grund. For nye boligområder fastsættes en minimumsafstand til skel på 2,5 meter.

Tæt-lav bebyggelse: Kædehuse, rækkehuse, dobbelthuse og lignende. Tæt-lavt byggeri kan kun opdeles i lodrette lejlighedsskel.

Etagebolig: Etagebyggeri, der altid er opdelt med vandrette skel, men som derudover kan opdeles med lodrette lejlighedsskel.

Erhvervsområder

Erhvervsområderne er opdelt i typer af områder i overensstemmelse ABCDEF-modellen, som er beskrevet i 3.1 Erhvervsområder og som med en erhvervs-, miljø- og transportplanlægningsmetode bl.a. tilgodeser behov for godstransport, miljøklassificering og tilgængelighed for medarbejdere.

Virksomhederne er opdelt i 7 miljøklasser, hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende, og klasse 7 den mest miljøbelastende. Miljøklasserne er defineret nærmere i Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning (PDF).

Der opereres med følgende minimumsafstand fra virksomheder til boliger:

Klasse 1 – 0 meter
Klasse 2 – 20 meter
Klasse 3 – 50 meter
Klasse 4 – 100 meter
Klasse 5 – 150 meter
Klasse 6 – 300 meter
Klasse 7 – 500 meter

Afhængig af størrelse og udformning dækker de enkelte virksomhedstyper ofte over flere miljøklasser. Den enkelte virksomhed har derfor selv et ansvar for at sikre sig, at den er i overensstemmelse med de angivne miljøklasser. I modsat fald må virksomheden påregne at blive stillet over for strengere miljøkrav, end hvad der ellers vil blive stillet til lignende virksomheder, der er lokaliseret korrekt i forhold til deres miljøklasse.

Hvis der gives mulighed for boliger i erhvervsområdet, vil det fremgå af den enkelte ramme.

Kategori A.
Centerområde - Erhverv i miljøklasse 1-2. Centerområder er bymidter, bydelscenter og lokalcentre, som bekrevet under de ovennævnte centerområder til boliger blandet med bymæssige funktioner såsom detailhandel, offentlige formål, rekreative formål, kulturelle institutioner mv. samt liberale erhverv og serviceerhverv samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder.

Kategori B.
Erhvervsområde i byen - Erhverv i miljøklasse 1-3. Erhvervsområde til værksteder og visse typer af laboratorier, men også håndværksvirksomheder og mindre engros-, produktions- og lagervirksomheder samt liberale erhverv og serviceerhverv.

Kategori C.
Erhvervsområde på kanten af byen - Erhverv i miljøklasse 3-7. Erhvervsområde til virksomheder fra større kontorer, entreprenør-, produktions-, levnedsmiddel- og engrosvirksomheder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

Kategori D.
Transporttungt erhvervsområde - Erhverv i miljøklasse 2-6. Erhvervsområde til transporttunge virksomheder eller havnerelaterede virksomheder. Det kan være alt fra kontorer til asfaltfabrikker, men det skal kunne godtgøres, at virksomheden har et særligt transportbehov, f.eks. shippingvirksomheder, der både har kontorer og lagerkapacitet eller en betonelementvirksomhed.

Kategori E.
Lokalt erhvervsområde - Erhverv i miljøklasse 2-4. Erhvervsområde til små virksomheder inden for overfladebehandling, håndværks- og levnedsmiddelvirksomheder, engrosvirksomheder, værksteder, liberale erhverv samt serviceerhverv.

Kategori F.
Agro industriområde - Erhverv i miljøklasse 3-7. Erhvervsområde for jordbrugsrelaterede produktionsvirksomheder. Erhverv i denne kategori er f.eks. frøproduktion, algeproduktion, biogasanlæg, gartnerier, svineproduktionsanlæg, vinproduktion, producenter af biobrændsel mv.

Fakta om Erhvervstyper

Erhverv er en fælles benævnelse for håndværks-, produktions-, lager-, levnedsmiddel-, transport-, entreprenør-, engros- og overfladebehandlende virksomheder samt værksteder, forarbejdningsanlæg, liberale erhverv, serviceerhverv m.fl. Butikker hører ikke under erhverv, da de hører under bestemmelserne om detailhandel.

Liberale erhverv er selvstændig, ofte rådgivende virksomhed, som f.eks. advokat, læge, ejendomsmægler, konsulent, revisor eller arkitekt.

Serviceerhverv er erhverv, der ikke producerer varer men tjenesteydelser, som for eksempel finansiering, banker, transport, rengøring, frisør, solcenter, restaurant, hotel, motionscenter og reklame.

Engrosvirksomhed er virksomhed, der ikke eller kun sekundært sælger varer til private. Hvis en engrosvirksomhed har et mere end ubetydeligt salg til private, skal den lokaliseres i overensstemmelse med bestemmelserne for detailhandel.

Der kan ikke etableres enkeltstående daglig- og udvalgsvarebutikker i erhvervsområderne. Dog kan der i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler etableres mindre butikker til salg af egne produkter. Der fastsættes ikke nogen maksimal butiksstørrelse for denne type butikker.

Nogle af erhvervsområderne er udlagt til butikker med pladskrævende varegrupper som biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler. Denne type butikker må maks. have en størrelse på 6.000 m².

Områder til offentlige formål

Denne områdetype omfatter uddannelsesinstitutioner, børneinstitutioner, sundhedsinstitutioner, sociale institutioner, kulturelle institutioner (museum, teater, kulturhus, bibliotek mv.), offentlig administration, kirker og kirkegårde, ældreboliger mv.

Aktiviteter i områder til offentlige formål vil kunne forestås af private, der arbejder på almennyttigt grundlag og under offentligt tilsyn.

Vandrehjem kan etableres i områder til offentlige formål, hvis vandrehjemmet er medlem af Landsforeningen Danmarks Vandrehjem (Danhostel).

Rekreative områder

Denne områdetype omfatter de rekreative grønne områder, idrætsanlæg, fritidshavne, feriecentre/feriehoteller, campingpladser, kolonihaver, besøgscentre som bl.a. Knuthenborg Safaripark og Købelevhaven og større udendørs anlæg som bl.a. golfbaner, motorbaner og skydebaner.

Sommerhusområder

Omfatter områder, der er udlagt til sommerhusområder, jf. 5.2. Sommerhusområder, hvor der er fastlagt retningslinjer for udarbejdelse af lokalplaner for sommerhusområder.

En bolig i et sommerhusområde må bortset fra kortvarige ferieophold mv. ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts, medmindre boligen blev anvendt til helårsbeboelse, da området blev udlagt til sommerhusområde.

Områder til tekniske anlæg

Denne områdetype omfatter trafikanlæg, forsyningsanlæg, rensningsanlæg, deponeringsanlæg, vindmøller, solenergianlæg mv.

Detailhandel

I rammerne for de enkelte områder fremgår det, hvor der må etableres butikker og hvor store de må være.

En butik er et sted, hvorfra der sælges og udleveres varer direkte til privatkunder. Internethandel og postordrevirksomhed, butikker der sælger serviceydelser, som f.eks. frisører, restauranter, banker og klinikker, samt liberale erhverv som f.eks. advokater og ejendomsmæglere, skal ikke behandles efter reglerne om detailhandel. Engrosvirksomhed er kun detailhandel, hvis virksomheden har et betydeligt salg til private.

Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, dog medregnes altid det fulde kælderareal. Ved beregning af bruttoetagearealet skal også medregnes produktionslokaler, lagerrum og overdækket varegård. For dagligvarebutikker i bymidter og bydelscenter kan der fratrækkes op til 200 m² til personalets kantine, toiletter og pauserum”

Retningslinjer for etablering af nye områder til butikker er nærmere beskrevet i 4. Detailhandel.

Fakta - Butikstyper

Dagligvarebutikker er f.eks. supermarkeder, frugt- og grøntforretninger, brødudsalg, blomsterhandlere, døgnkiosker, butikker med salg af artikler til personlig pleje og diverse husholdningsartikler samt servicestationer med kiosksalg.

Udvalgsvarebutikker sælger primært varer som bøger, el-artikler, beklædning, hårde hvidevarer, køkkenelementer, radio/tv, kopper/ tallerkner, sportsudstyr, legetøj, cykler, ure, smykker osv.

Pladskrævende butikker: Butikker til særlig pladskrævende varegruppper, er butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold, som f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, samt ammunition og eksplosiver. Listen er ikke udtømmende.

En butik af denne type forhandler alene denne særlige varegruppe. Dvs. hvis den har mere end et ubetydeligt salg af andre varegrupper, er den at opfatte som en almindelig udvalgsvarebutik.

Byggemarkeder kan placeres i områder til pladskrævende butikker uanset størrelsen af det areal, hvor byggemarkedet har varer, der ikke er pladskrævende.

Vindmøller

Retningslinjer for opstilling af vindmøller er beskrevet i 11.4 VE-anlæg - sol og vind. Der er fastlagt rammer for vindmølleområder til opstilling af store vindmøller med en højde over 125 meter og for områder, hvor der i forvejen er opstillet vindmøller.

For de øvrige rammeområder gælder, at husstandsvindmøller, mikro- og minivindmøller kan etableres, såfremt de kan opstilles uden større genevirkning for naboer og omgivelser i øvrigt.

Genevirkninger kan være grundet støj, men også at der er tale om en genstand i konstant bevægelse. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner skal der derfor tages stilling til, hvorvidt husstandsvindmøller, mikro- og minivindmøller kan placeres i områderne.

Fakta - Vindmøller

Husstandsvindmøller er enkeltplacerede vindmøller med en højde på op til 25 meter, som skal placeres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bygningsanlæg på egen grund. I landzonen skal der være en bolig på grunden, som bebos af ejer.

Mikro- og minivindmøller er enkeltplacerede møller med et rotorareal på enten op til 1 m² rotorareal (mikromølle) eller med et rotorareal på mellem 1-5 m² (minimølle).

Telemaster

Nye master til antenneanlæg til mobilkommunikation, radio og tv m.m. kan opstilles inden for alle rammeområder, hvor der er et dokumenteret dækningsbehov, men kun hvis der ikke er mulighed for at opsætte det ønskede antenneanlæg på en nærliggende mast eller høj bygning.

Masterne skal udformes, så de kan anvendes til flere antenneanlæg. Tilhørende teknikskab skal tilpasses det omkringliggende miljø i farve og udformning. Retningslinjer for opstilling af master er yderligere beskrevet i 11.5 Antennemaster.

Parkeringspladser

Parkeringspladser skal så vidt muligt anlægges på egen grund efter følgende hovedprincipper om mindste antal:

- Fritliggende parcelhuse: 2 parkeringspladser pr. hus.
- Række-, dobbelt-, kæde-, klyngehuse og lignende: 1½ parkeringsplads pr. bolig. Pladserne kan etableres som fælles parkeringspladser.
- Lejligheder: 1 parkeringsplads pr. lejlighed.
- Kollegiebebyggelse: 1 parkeringsplads for hver fjerde boligenhed.
- Hoteller: 1 parkeringsplads pr. værelse.
- Feriehoteller og feriebebyggelser: 1 parkeringsplads pr. enhed.
- Ældreboliger: Såfremt indretning og benyttelse kan sidestilles med almindelige boliger, er det de almindelige krav til boliger, der er gældende. I andre tilfælde: 1 parkeringsplads for hver anden bolig samt de nødvendige pladser til personale og gæster.
- Dagligvarebutikker: 1 parkeringsplads pr. 25 m² bruttoetageareal. Udvalgsvarebutikker: 1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal.
- Kontorer og liberale erhverv: 1 parkeringsplads pr. 65 m² bruttoetageareal.
- Restauranter: 1 parkeringsplads pr. 10 siddepladser.
- Andre erhverv, institutioner mv.: Fastsættes fra sag til sag efter vurdering af antal ansatte samt kunder.
- Blandet bolig og erhverv: Fastsættes forholdsmæssigt mellem ovennævnte ejendomstyper.
- Sommerhusområder: 2 parkeringspladser pr. hus.

Friarealer

Lokalplaner skal sikre, at der ved byggerier udlægges udendørs friarealer, som bl.a. kan bruges til opholdsarealer og legeområder. I de udendørs friarealer er parkerings- og vejarealer ikke medregnet.

For den enkelte ejendom, herunder også ved ændret anvendelse af en ejendom f.eks. fra erhverv til bolig, gælder at der til bebyggelsen mindst skal etableres friareal som nedenfor:

- Ved boliger skal friarealet udgøre mindst 100 % af etagearealet ved åben-lav og tæt-lav bebyggelse og mindst 30 % af etagearealet ved etagebebyggelse.
- Ved bygninger for erhverv, undervisning, hoteller, kulturelle formål og lignende skal friarealet udgøre mindst 5 % af etagearealet.

Bebyggelser med mere end 10 boliger: Ved lokalplanlægning af nye bebyggelser gælder, at mindst 10 % af det samlede grundareal i lokalplanområdet skal anvendes til fælles friarealer for bebyggelsen.

Sommerhusområder: Ved planlægning af nye sommerhusområder skal det sikres, at områderne ikke bliver tæt bebyggede, men holdes åbne med større rekreative arealer (beplantningsbælter, søer, græsarealer, stier og andre

fællesarealer), der som minimum skal udgøre 30 % af det samlede areal.

Erhvervsområder: Ved udlæg af nye erhvervsområder, skal der sikres rigelige friarealer med offentlig adgang, som består af græsarealer, beplantningsbælter, fælles pladser o.lign.

Etageantal

Når ikke andet er nævnt under de enkelte rammeområder, gælder følgende: ½ etage betyder "udnyttet tagetage" (et hus med saddeltag eller lignende), således at en del af tagetagen kan udnyttes til f.eks. boligformål med almindelig etagehøjde.

Forsyning

Ved udarbejdelse af lokalplaner skal det sikres, at lokalplanerne er i overensstemmelse med kommunens sektorplaner for forsyning.

Skiltning

I det åbne land er skiltningen reguleret af naturbeskyttelsesloven (retsinformation.dk)., mens der er videre rammer for skiltningen i det bebyggede miljø i byerne.

Lolland Kommune har udarbejdet et administrationsgrundlag for skiltesager, der skal være med til at fremme kvaliteten af skiltning i kommunen (lolland.dk).

Udgangspunktet for god skiltning er, at skiltet har en god informationsværdi. Skiltningen bør derfor være enkel og klar, så budskabet tydeligt formidles.

Skilte kan indeholde både informationer og reklamer. De fleste skilte er information, som opsættes direkte i forbindelse med en butik eller virksomhed med f.eks. navn, logo eller lignende. Skilte kan også have karakter af reklamering for steder, produkter eller begivenheder, f.eks. i forbindelse med kultur- og sportsbegivenheder eller turisme. Skilte kan også udformes særlig kreativt, så de får karakter af udsmykning.

Retningslinjerne i administrationsgrundlag for skiltesager danner grundlag for kommunens skøn og vurdering ved ansøgninger om skiltning. Der kan således forventes tilladelse til skiltning i overensstemmelse med retningslinjerne.

Generelt gælder følgende retningslinjer:

1.1 Der må kun skiltes for virksomheder med adresse på ejendommen. Der må ikke reklameres for virksomheder på andre ejendomme.

1.2 Der må kun skiltes med virksomhedens/butikkens navn, logo og lign. Skiltning for enkeltprodukter og mærker kan kun tillades i mindre omfang i erhvervsområderne og ved fritliggende butikker i byerne samt ved opklæbning på vinduer.

1.3 Skilte skal tilpasses omgivelsernes karakter og bygningernes arkitektur og skala.

1.4 Der må ikke være skiltning over bygningers tagfod. Skilte på gavle er dog tilladt.

1.5 Skilte skal følge opdelingen af vinduer, døre og porte og må ikke dække bygningsdetaljer, gesimser o.lign.

1.6 Skilte over vinduer skal tilpasses vinduesbredden. Skilte, der spænder over flere fag, skal tilpasses facadens lodrette delinger.

1.7 Lodrette skilte skal respektere facadens vandrette linjer. De må ikke stikke op over vinduesoverkanter.

1.8 Udformning og placering af skilte for forskellige butikker/virksomheder på samme facade skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.

1.9 Skilte må ikke være reflekterende eller bevægelige. Kun skrift og logo må være gennemlyst, skiltet kan belyses med spots eller skiltet kan belyses bagfra. Lyskilden må ikke være blinkende eller virke blændende for omgivelserne eller trafikanter.

1.10 Skæmmende og dominerende reklamer, som billboards, rullereklamer, bannere og lign., skal som udgangspunkt undgås.

1.11 Skiltning på vinduer, ét facadeskilt på maks. 1 m² og ét fritstående skilt med en flade på maks. 0,7 m² og en højde op til 1 meter kan opsættes uden tilladelse, hvis de etableres i overensstemmelse med administrationsgrundlaget.

1.12 Al skiltning skal fjernes senest 4 uger efter butikkens/virksomhedens ophør.

I lokalplaner og byplanvedtægter kan der være andre bestemmelser for skiltning i de enkelte områder, ligesom anden lovgivning, tinglysninger og vejbyggelinjer også kan regulere skiltning. Ansøgninger om skiltning vil i så fald skulle vurderes ud fra disse bestemmelser.

Støj

Støjende områder/anlæg/virksomheder skal så vidt muligt være adskilt fra støjfølsomme områder som f.eks. områder til boligbebyggelse, institutioner, kirkegårde, kolonihaver og støjfølsomme rekreative formål.

Nye virksomheder, herunder ved nyindretning i eksisterende bygninger, må ikke placeres på steder, hvor de medfører gener for tilgrænsende områder eller mere støjfølsomme virksomheder i erhvervsområdet.

Hvis boliger eller anden støjfølsom anvendelse skal placeres i nærheden af støjbelastede områder, såsom erhvervsområder, i nærheden af større veje eller jernbaner, skal der i en lokalplan for området fastsættes bestemmelser om støjafskærmning.

Støjforhold reguleres efter miljøbeskyttelsesloven og støjvejledninger fra Miljøstyrelsen. Det skal sikres, at de til enhver tid fastsatte støjgrænser overholdes.

Bevaringsværdige bygninger

En række bebyggelser og bygninger er på grund af deres arkitektoniske kvaliteter og/eller kulturhistoriske værdier udpeget som bevaringsværdige og må ikke nedrives uden byrådets tilladelse.

I forbindelse med lokalplanlægningen revurderes bygningernes bevaringsstatus og bevaringsbestemmelser indarbejdes i lokalplanen. De bevaringsværdige bygninger kan ses i bilag Bevaringsværdige bygninger og på ***kort 7.2.1*** i 7.2

Bevaringsværdige bygninger.

Kystnære byzonearealer

I de kystnære dele af byzonen, som er områder der kan ses fra kysten, stilles der særlige krav til lokalplanlægningens omfang med hensyn til visualisering af et planlagt byggeris indvirkning på kysten. Ved bygningshøjder over 8,5 meter skal der ligeledes anføres begrundelser for en større bygningshøjde.

Afledning af regn- og overfladevand

Afledning af regn- og overfladevand skal, så vidt muligt, ske lokalt, for eksempel via faskiner på egen grund eller gennem regnvandsbassiner til vandløb. Dog kan der være områder, hvor der ikke kan ske nedsivning pga. drikkevandsinteresser.

Ved afledning til vandløb skal det sikres, at der ikke sker en væsentlig forringelse af vandløbets vandafledningsevne.

Ved udarbejdelse af lokalplaner skal det sikres, at de valgte løsninger indgår som en integreret del af planlægningen.

Områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande

For områder, der ligger inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse, skal der ved udarbejdelse af lokalplaner stilles krav om tæt belægning for veje, parkeringspladser og oplagsarealer.

Oplag må kun foretages på arealer med tæt belægning eller i tankgårde med tæt belægning, så det sikres, at der ikke sker nedsivning fra arealer, hvor der håndteres eller oplagres stoffer, som kan forurene grundvandet. Oplagsarealer og tankgårde skal have kant og mulighed for opsamling. Forurenet regnvand skal afledes via kloak eller regnvandsbassiner og lign. med tæt bund. Rent tagvand kan nedsives.

Dette gælder dog kun for områder, hvor der er mulighed for at etablere virksomhedstyper og anlæg, som f.eks. dem der er oplistet på bilag 1 i Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse (mst.dk).

For områder, hvor grundvandsressourcen er begrænset, kan det være relevant at sikre grundvandsdannelsen, f.eks. ved at minimere befæstelsesgraden og anvende permeable belægninger, såfremt det er foreneligt med sikring mod forureningsrisiko.

Områder med særlige drikkevandsinteresser er nærmere beskrevet i 10.1 Grundvand.

Spillehaller

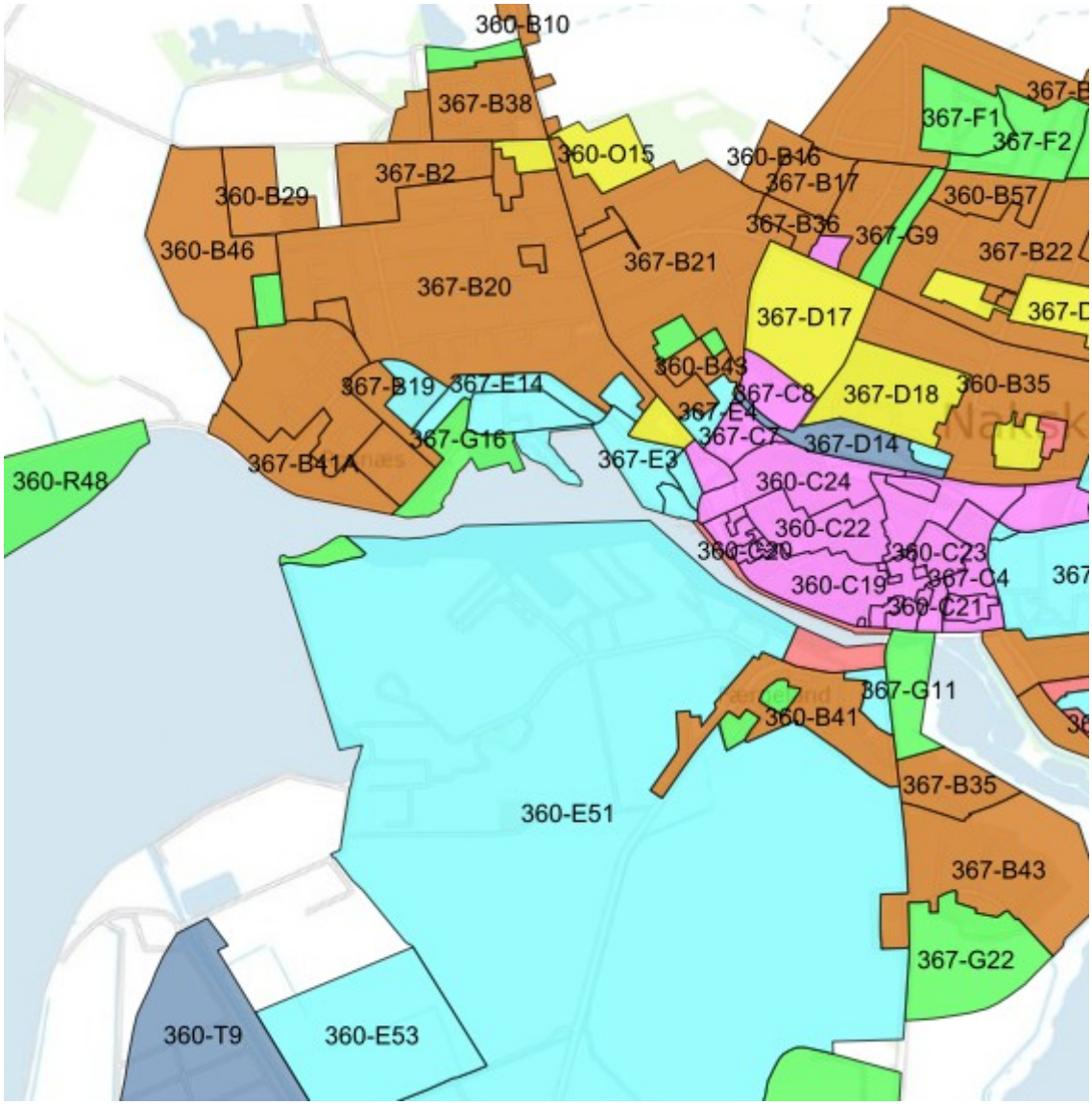
Der kan etableres spillehaller indenfor de områder, der i kommuneplanen er udpeget til centerområde, dvs. bymidteområderne i Nakskov, Maribo og Rødby, aflastningsområdet i Maribo samt lokalcenterområderne i Rødbyhavn, Holeby,

Søllested, Horslunde og Bandholm samt områder, der er udlagt til blandet bolig og erhverv, herunder også landsbyerne.

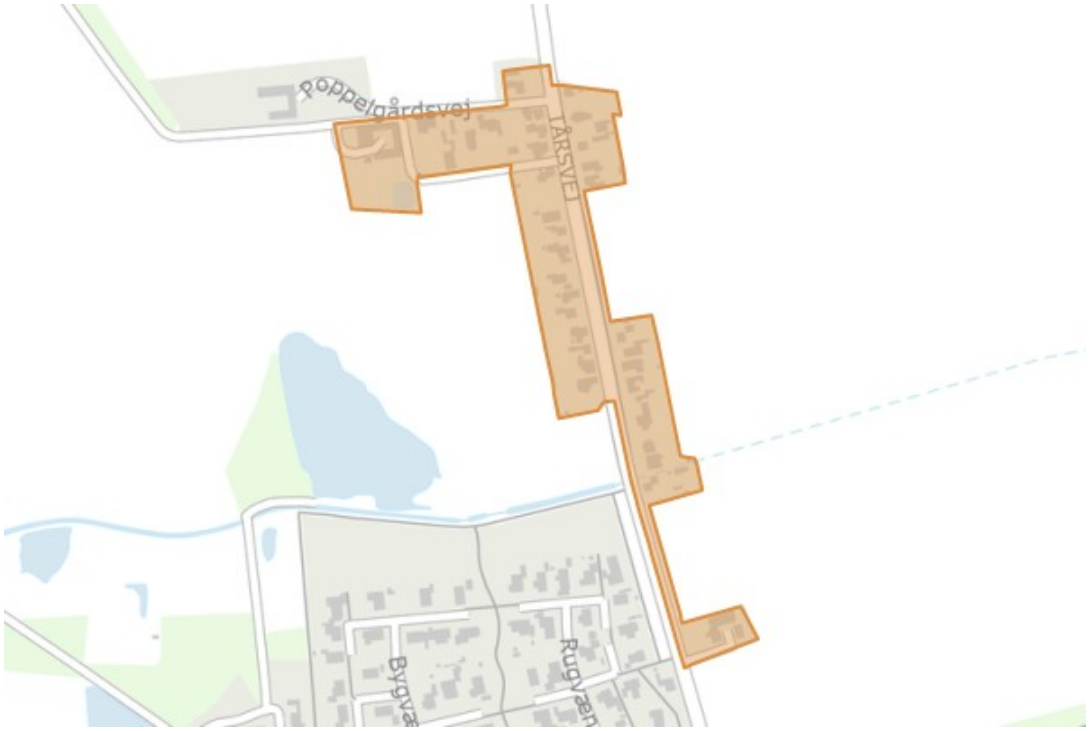
Der nedlægges forbud efter reglerne i planloven mod etablering af spillehaller i kommunens øvrige områder: Boligområder, sommerhusområder, erhvervsområder, offentlige områder, herunder områder til skole- og fritidsformål.

Uanset ovenstående kan der etableres op til 3 spilleautomater i restauranter o.lign. med alkoholbevilling efter reglerne i lov om spil (retsinformation.dk).

Nakskov


360-B10
367-B38
367-F1
367-F2
360-O15
360-B16
367-B2
367-B17
360-B29
360-B57
367-B36
367-G9
360-B46
367-B22
367-B21
367-B20
367-D17
360-B43
367-B19
367-E14
367-C8
367-D18
360-B35
367-E4
367-C7
367-D14
367-G16
367-B41A
367-E3
360-R48
360-C24
360-C22
360-C20
360-C23
360-C19
367-C4
360-C21
367-G11
360-B41
367-B35
360-E51
367-B43
367-G22
360-T9
360-E53

360-B10 - Boligområde ved Sandvadet, Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Området overføres ved lokalplanlægning til byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for åben-lav bebyggelse og maks. 40 til andre formål.

360-B16 - Boligområde ved Anemonevej i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til tæt-lav byggeri og bebyggelse til offentlige formål og servicevirksomhed.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

360-B17 - Boligområde ved Riddersborgvej og Søhusene i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til tæt-lav og etagebebyggelse samt bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 3

Maksimal højde er 16 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

360-B21 - Boligområde ved Helgenæsvej i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål og servicevirksomhed.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone.

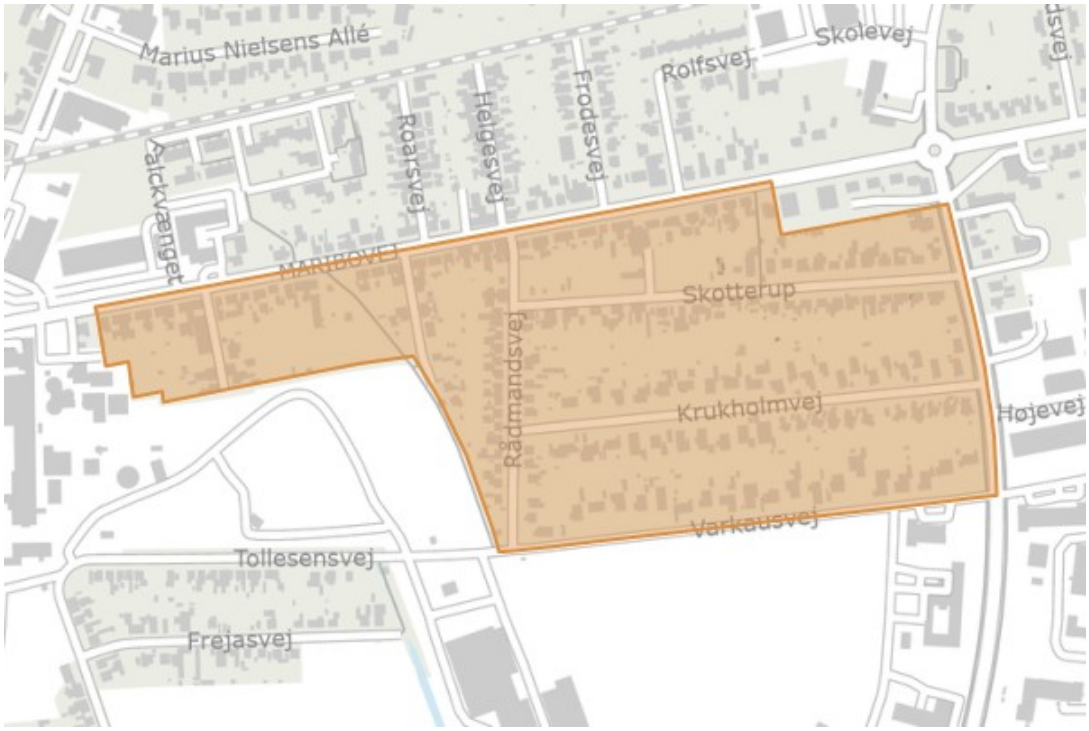
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 til åben-lav bebyggelse, maks. 40 til tæt-lav bebyggelse og maks. 40 til andre formål. Etagehøjde for åben-lav bebyggelse maks. 1½ og for tæt-lav bebyggelse maks. 2.

360-B22 - Boligområde syd for Maribovej i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for boligbebyggelse og maks. 40 til andre formål.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-B23 - Boligområde ved Skolebakken i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål, som institution.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

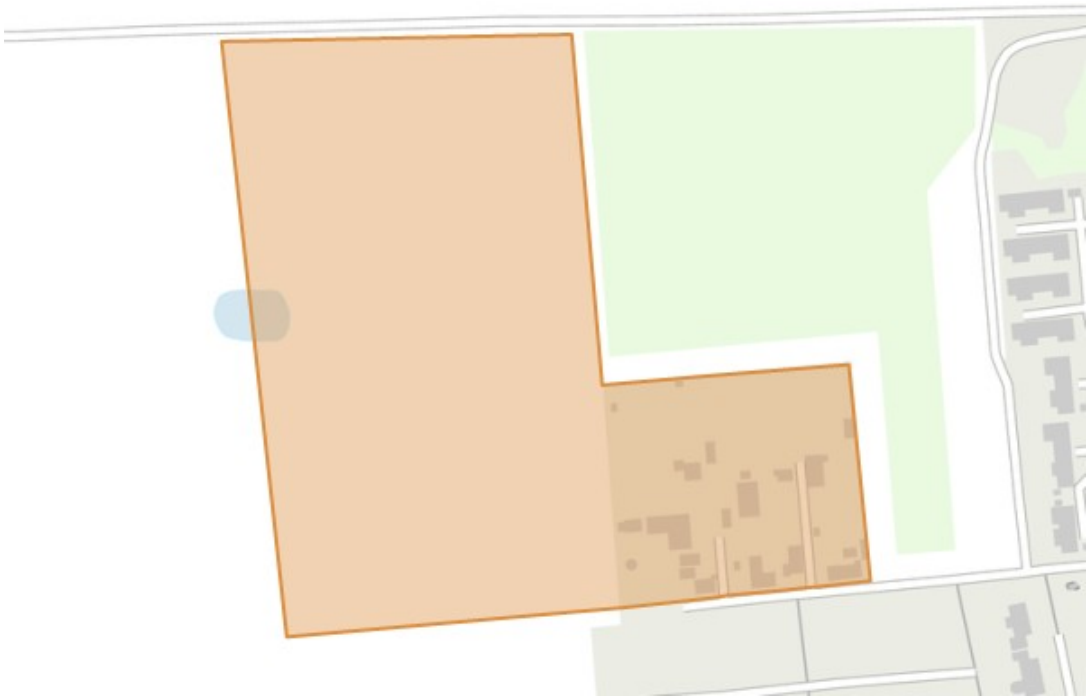
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 til åben-lav bebyggelse, maks. 40 til tæt-lav bebyggelse og maks. 40 til andre formål. Etagehøjde for åben-lav bebyggelse maks. 1½ og for tæt-lav bebyggelse maks. 2.

360-B29 - Boligområde syd for Helgenæsvej i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 til åben-lav bebyggelse, maks. 40 til tæt-lav bebyggelse og maks. 40 til andre formål. Etagehøjde for åben-lav bebyggelse maks. 1½ og for tæt-lav bebyggelse maks. 2.

360-B33 - Boligområdet på Rosnæs i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål, service- og liberalt erhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

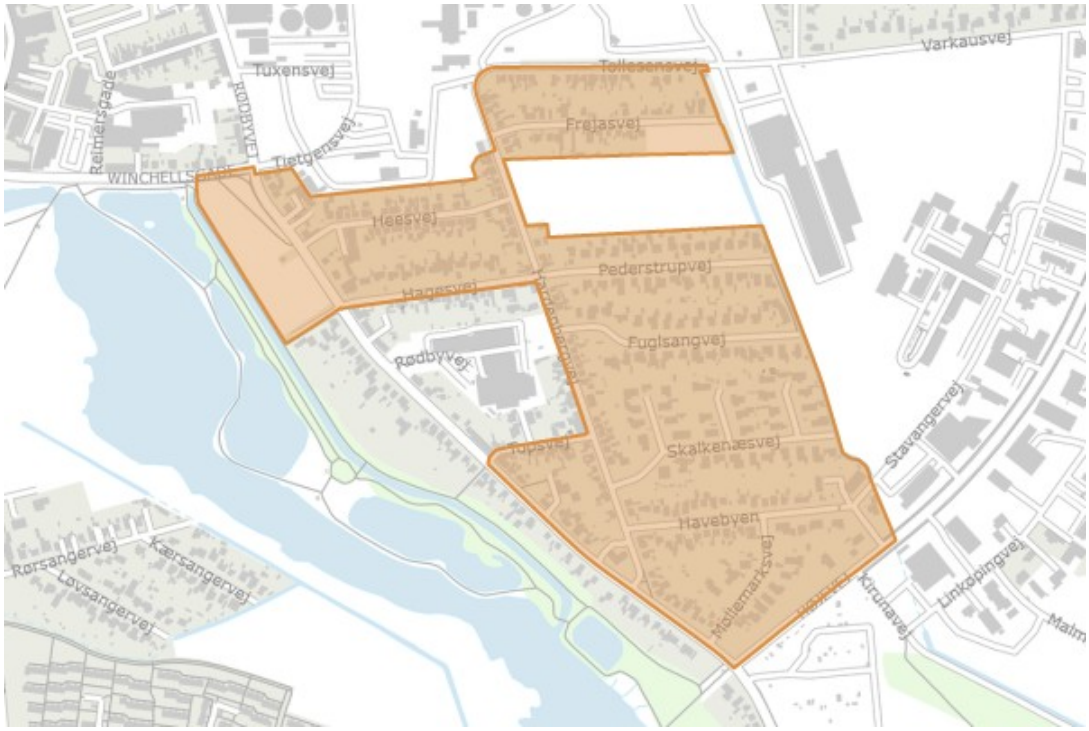
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-B34 - Boligområde ved Hardenbergvej og Rødbyvej i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

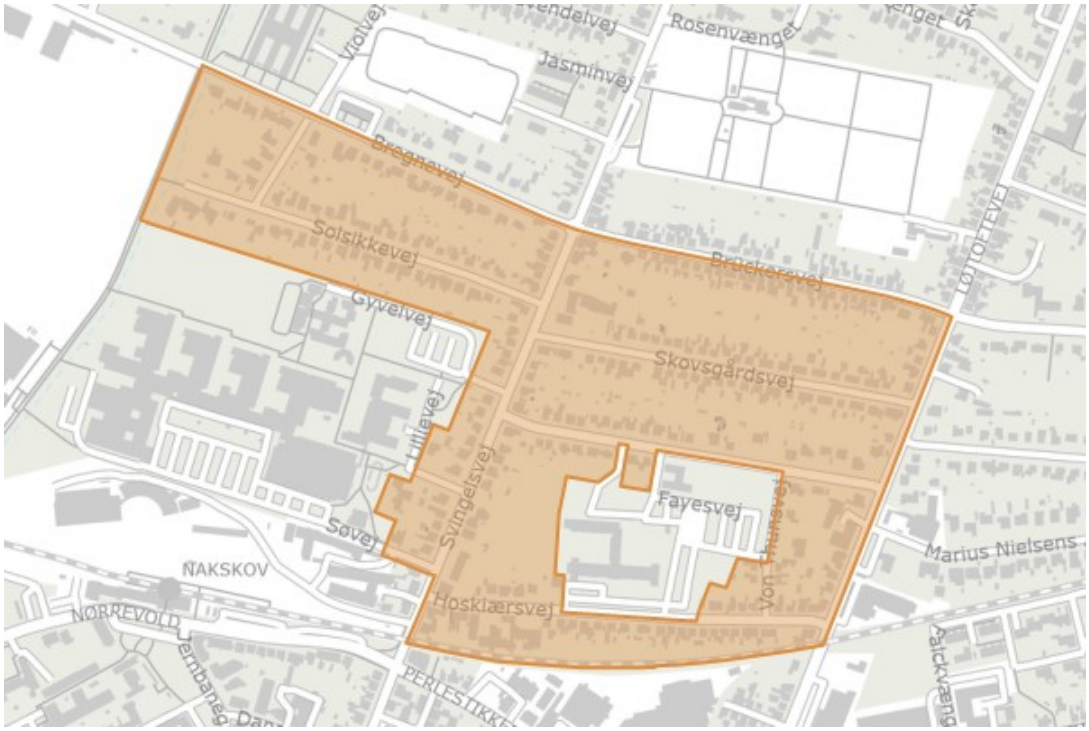
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for boligbebyggelse og maks. 40 til andre formål.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-B35 - Boligområde ved Svingelsvej syd i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

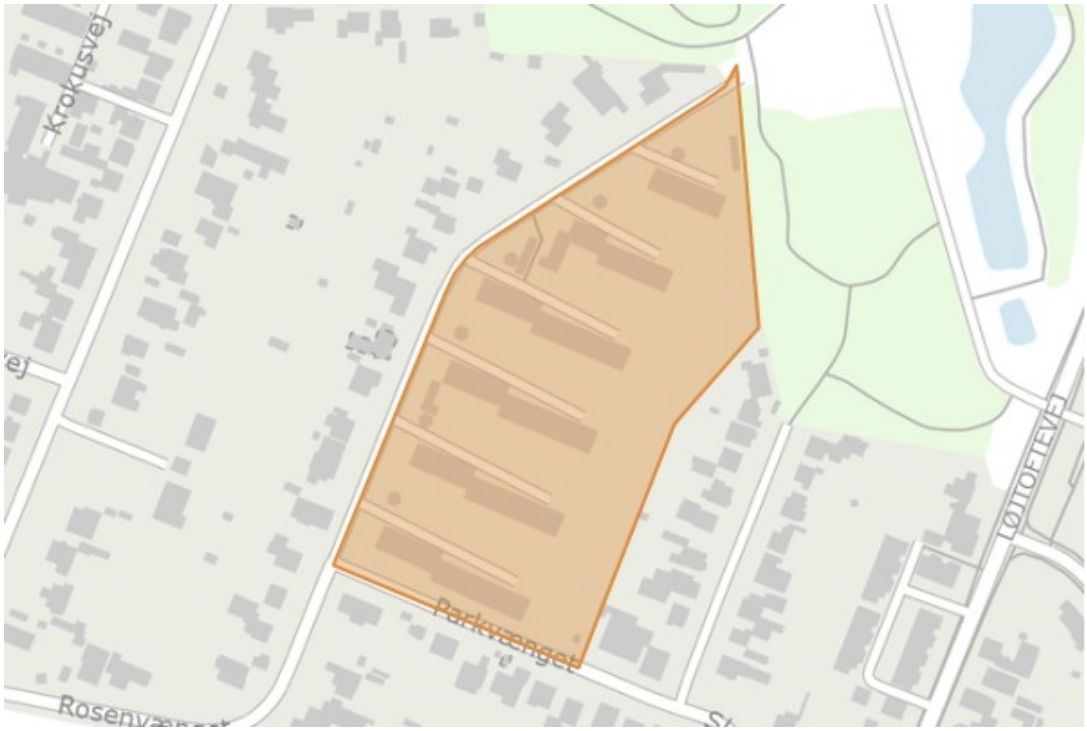
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Åben-lav bebyggelse maks. 30 og tæt-lav bebyggelse maks. 40. For andre formål maks. 40. Langs Maribovej og Svingelsvej må bebyggelsen opføres op til 2½ etage.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

Langs Maribovej og Svingelsvej må bebyggelsen opføres op til 2½ etage.

360-B37 - Boligområde ved Rosenvænget i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til etage- og tæt-lav bebyggelse, samt bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 3

Maksimal højde er 16 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Dele af området er i risiko for oversvømmelse mellem 0,01 til 0,05 gange pr år.
Det skal derfor ved lokalplanlægning af området indarbejdes afværgeforanstaltninger, som sikrer at området ikke oversvømmes.

360-B57 - Boligområde ved Kløvervænget i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til tæt-lav, etagebebyggelse og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 3

Maksimal højde er 16 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

367-B16 - Boligområde ved Birkevænget i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til tæt-lav, etagebebyggelse og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 3

Maksimal højde er 16 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

367-B17 - Boligområde ved Nørrevænget i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til tæt-lav, etagebebyggelse og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

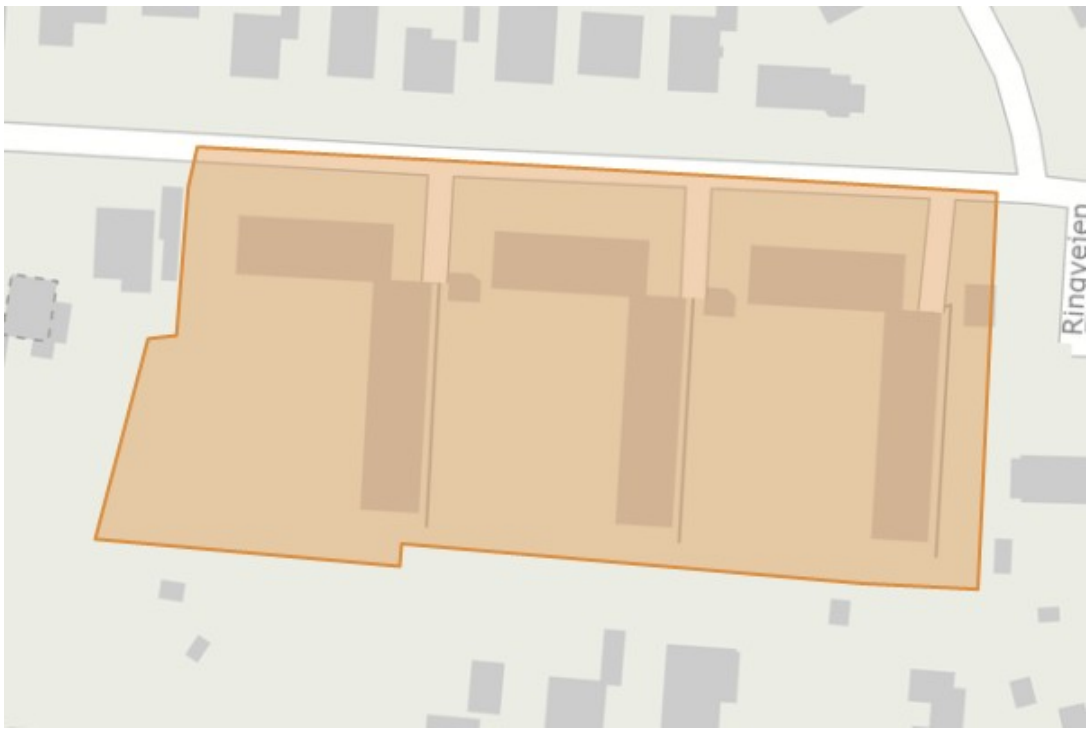
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 3

Maksimal højde er 16 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

367-B18 - Boligområde Ringgården i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til tæt-lav, etagebebyggelse og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 3

Maksimal højde er 16 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

367-B19 - Boligområde ved Riddersborgvej i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

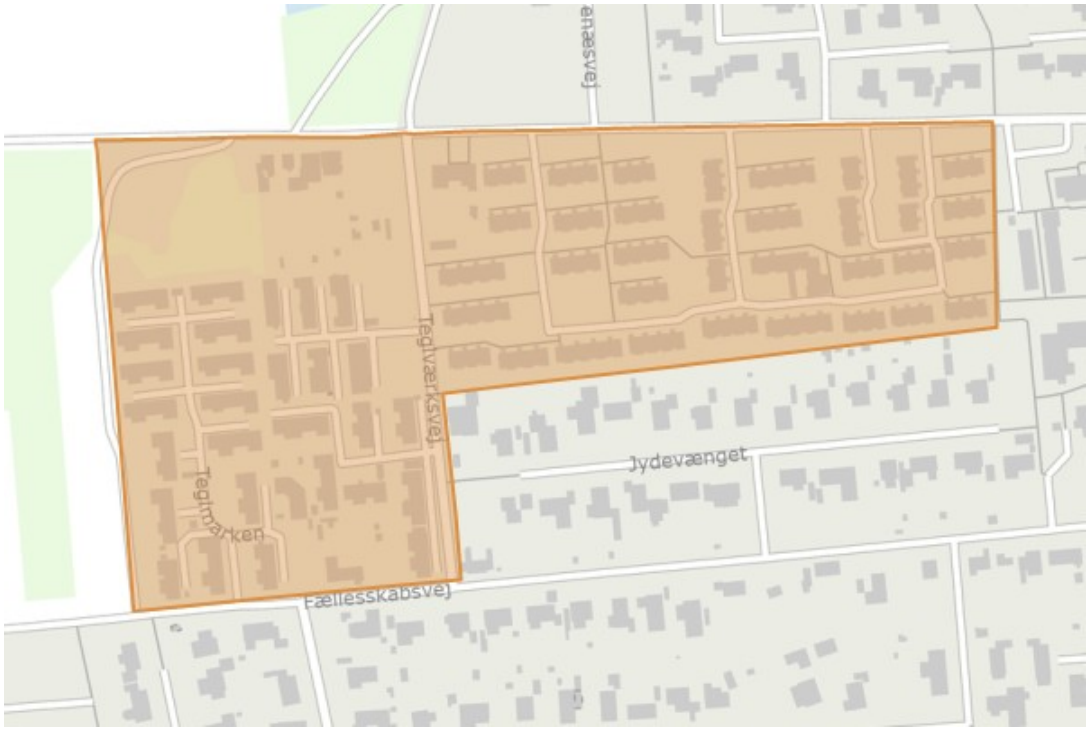
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for boligbebyggelse og maks. 40 til andre formål.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-B2 - Boligområde ved Helgenæsvej i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 til åben-lav bebyggelse, maks. 40 til tæt-lav bebyggelse og maks. 40 til andre formål. Etagehøjde for åben-lav bebyggelse maks. 1½ og for tæt-lav bebyggelse maks. 2.

367-B20 - Boligområde ved Oksebæksvej i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

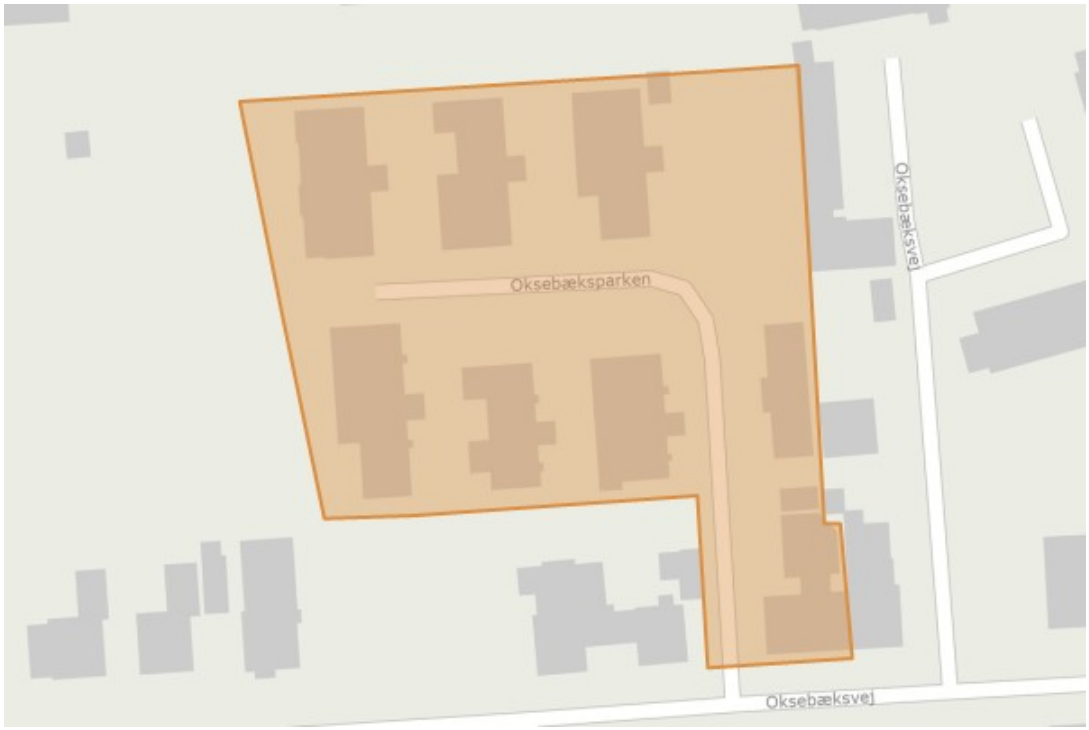
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom : Maks. 30 for boligbebyggelse og maks. 40 til andre formål.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-B20a - Boligområde ved Oksebæksvej i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for åben-lav bebyggelse, maks. 40 til tæt-lav bebyggelse og maks. 40 til andre formål.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-B20b - Boligområde ved Munkholmvej i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

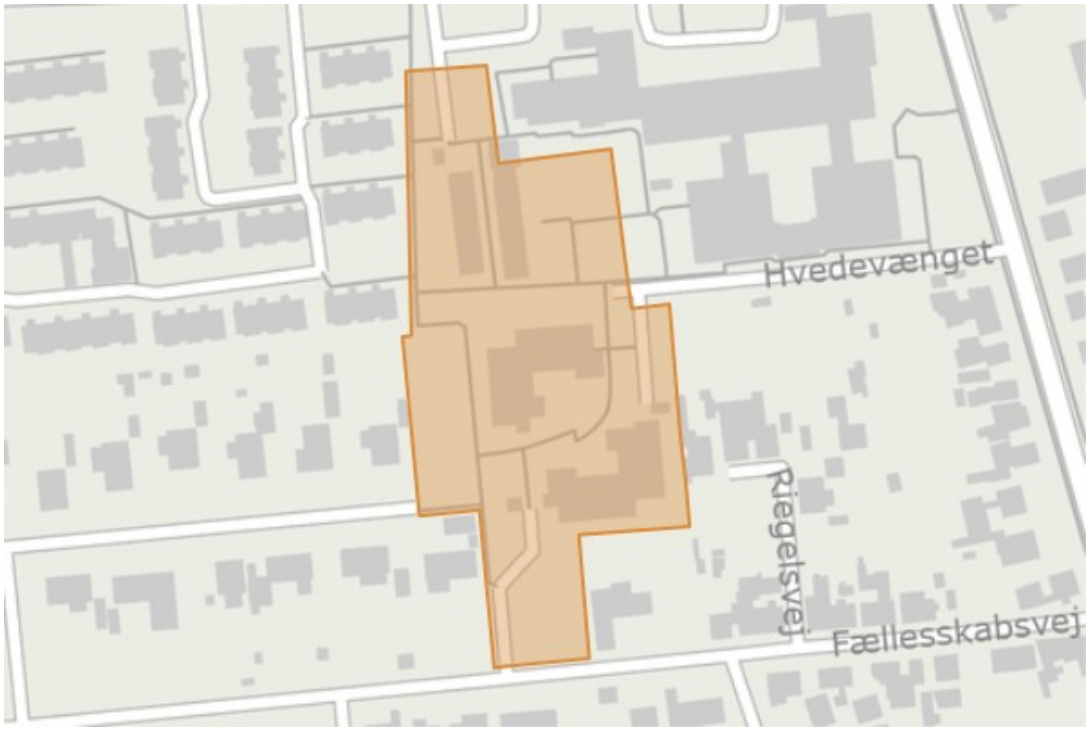
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for åben-lav bebyggelse, maks. 40 til tæt-lav bebyggelse og maks. 40 til andre formål.

367-B20c - Boligområde syd for Skovcenteret i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

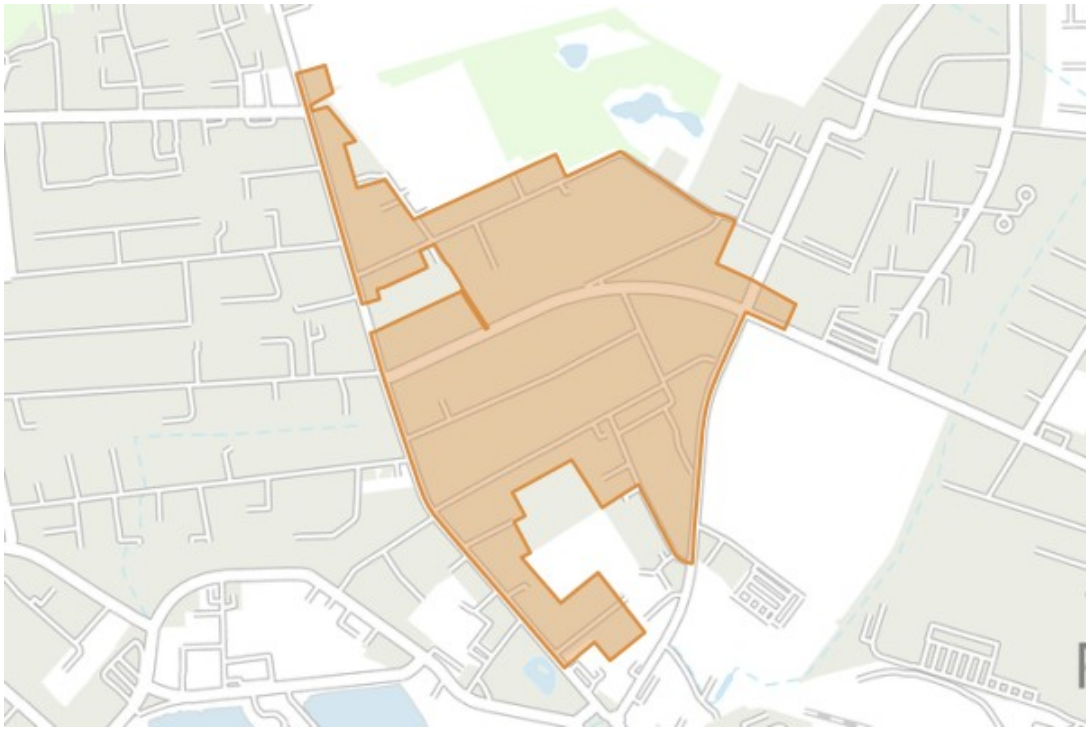
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for åben-lav bebyggelse, maks. 40 til tæt-lav bebyggelse og maks. 40 til andre formål.

367-B21 - Boligområde ved Christiansdalsvej i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

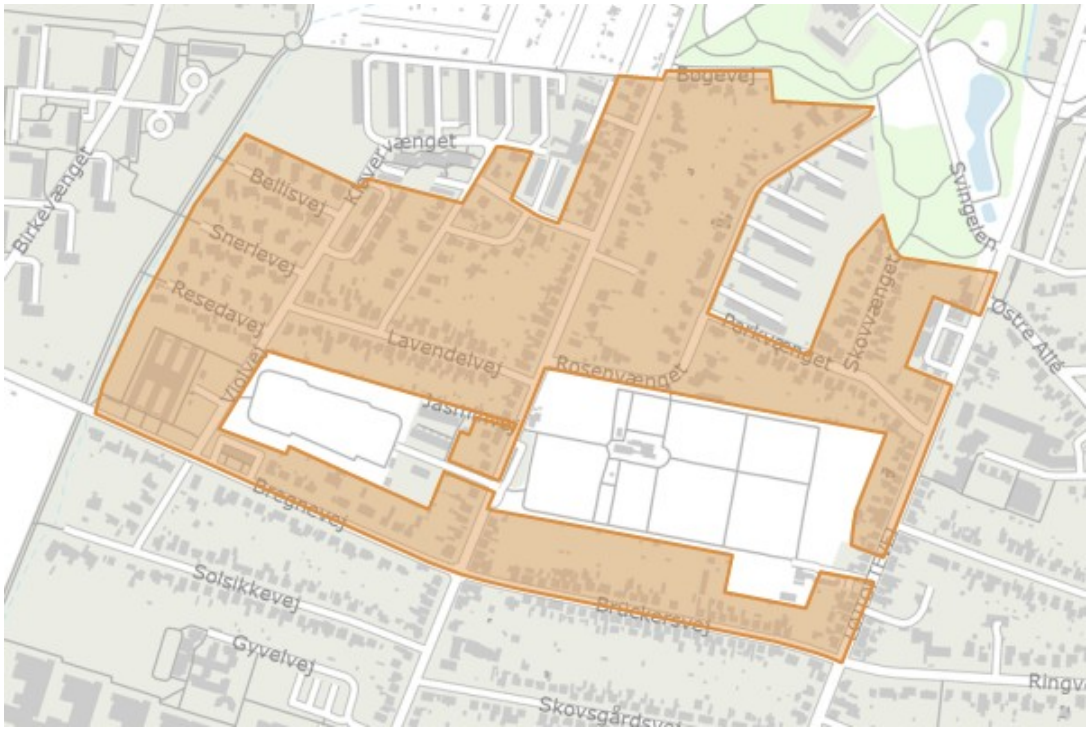
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for boligbebyggelse og maks. 40 til andre formål. Bebyggelsen på den enkelte grund i kolonihaveområdet må ikke overstige 25 m².

Særlige bestemmelser

Haveselskabet Tingly/Tinghusvej.
Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-B22 - Boligområde Svingelsvej nord i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

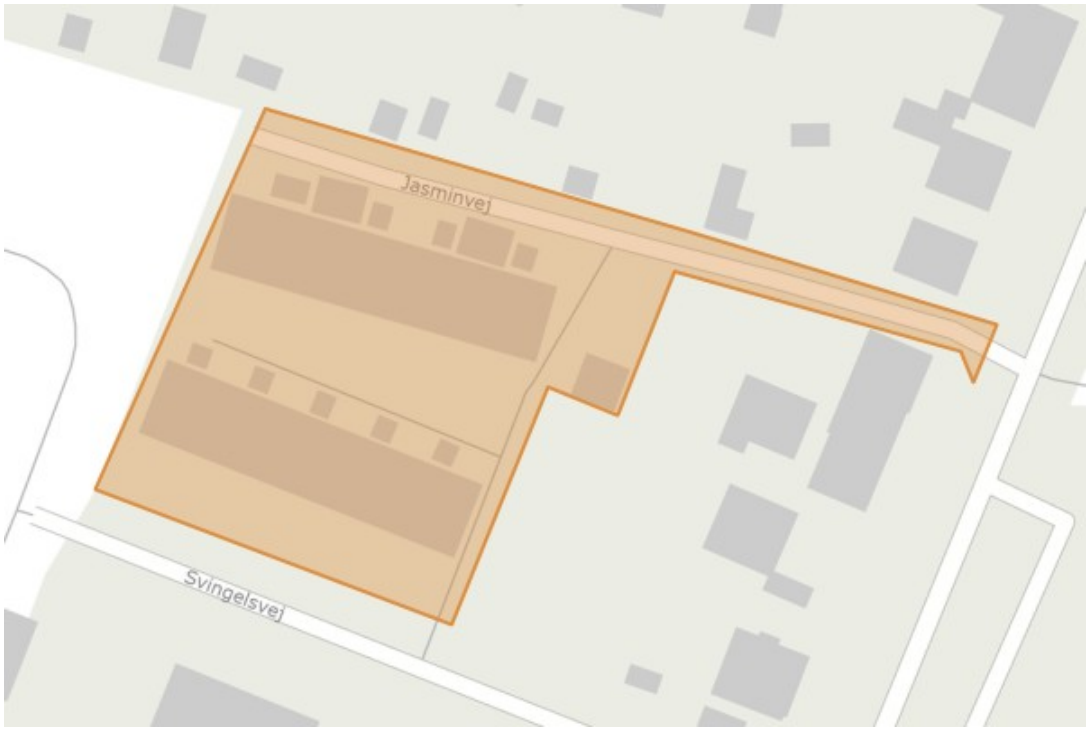
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for boligbebyggelse og maks. 40 til andre formål.

Særlige bestemmelser

Langs Svingelsvej må bebyggelsen ikke opføres med mere end 2½ etage.

367-B22a - Boligområde ved Svingelsvej i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

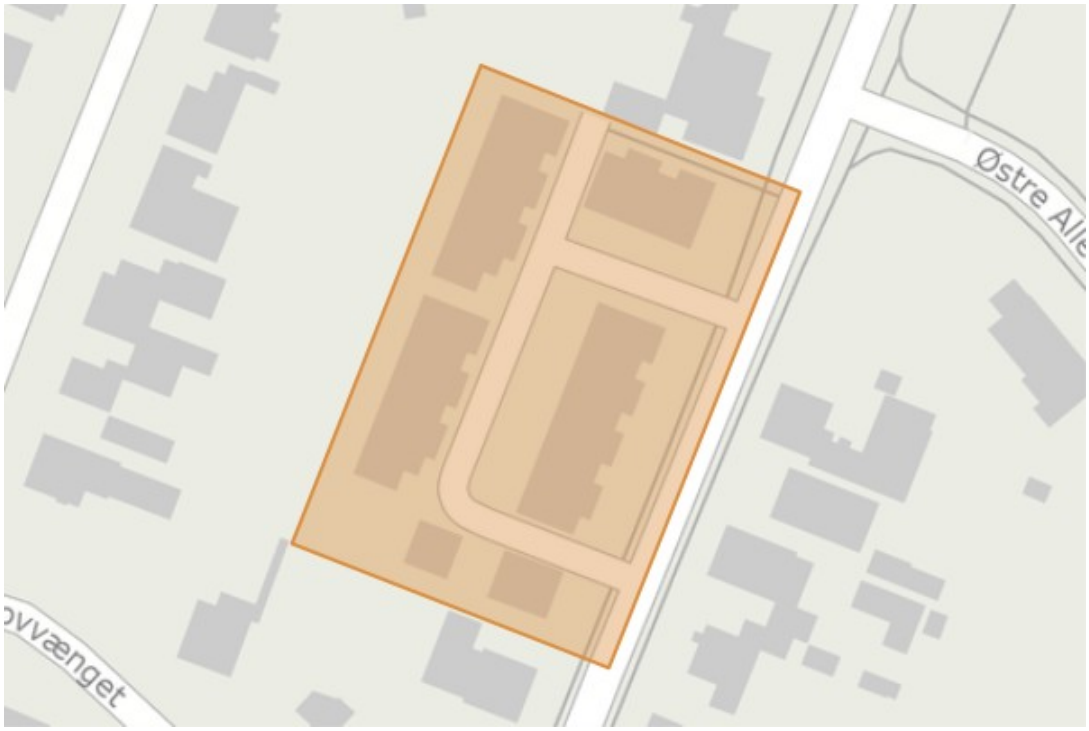
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for åben-lav bebyggelse, maks. 40 til tæt-lav bebyggelse og maks. 40 til andre formål.

367-B22b - Boligområde ved Løjtoftevej i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

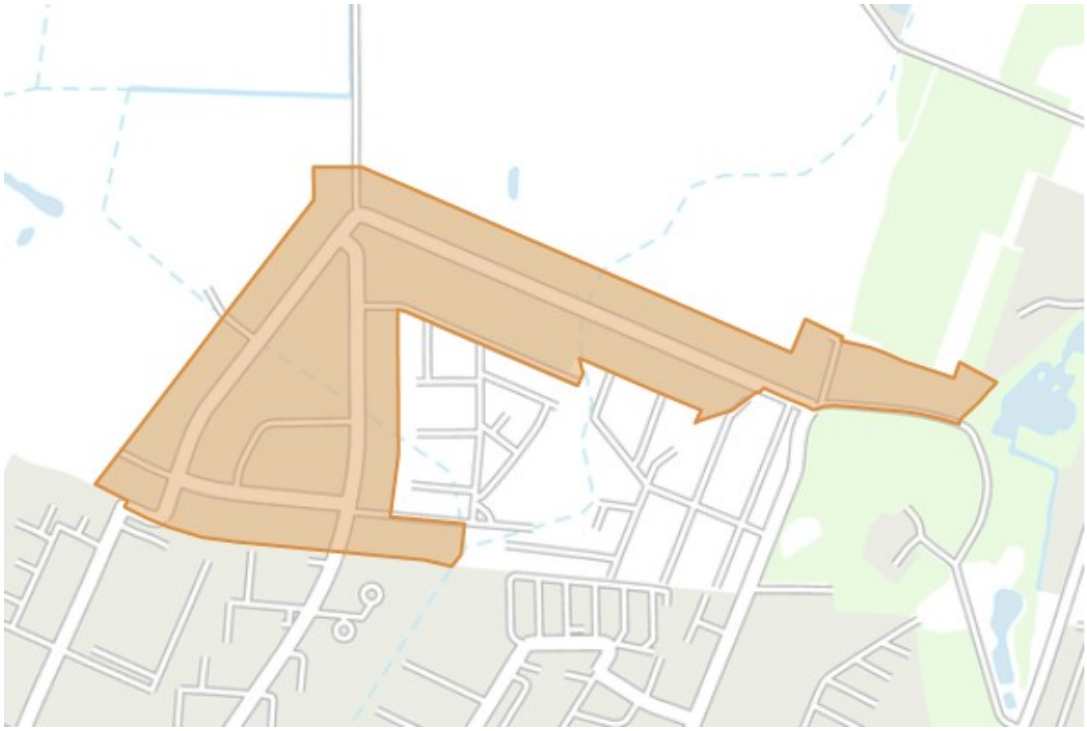
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for åben-lav bebyggelse, maks. 40 til tæt-lav bebyggelse og maks. 40 til andre formål.

367-B23 - Boligområde ved Erantisvej i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Landzoneområdet overføres ved lokalplanlægning til byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for boligbebyggelse og maks. 40 til andre formål.
Langs Svingelsvej må bebyggelsen opføres op til 2½ etage.

360-B53 - Boligområde ved Vestmosevej i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Landzoneområdet overføres ved lokalplanlægning til byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for boligbebyggelse og maks. 40 til andre formål.
Langs Løjtoftevej må bebyggelsen opføres op til 2½ etage.

367-B26 - Boligområde ved Svingelen i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

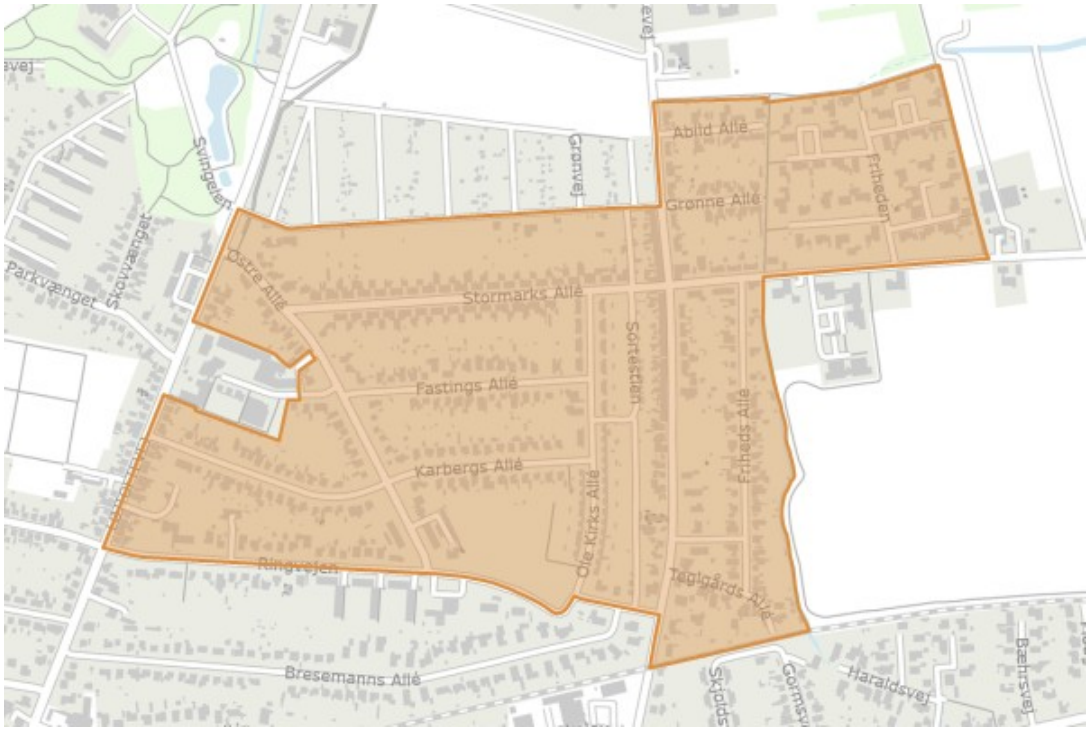
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom maks. 30 for boligbebyggelse og maks. 40 til andre formål.
Langs Løjtoftevej må bebyggelsen opføres op til 2½ etage.

367-B27 - Boligområde ved Østre Allé i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

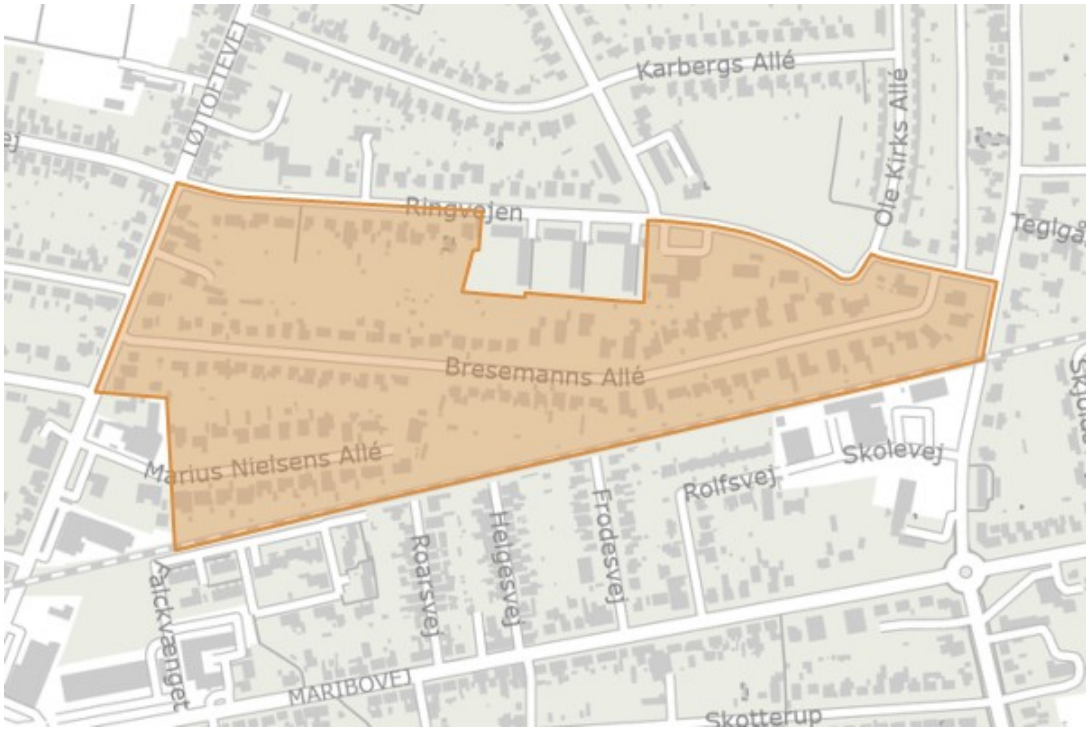
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for åben-lav boligbebyggelse og maks. 40 for tæt-lav boligbebyggelse og bebyggelse til andre formål.
Langs Løjtoftevej må bebyggelsen opføres op til 2½ etage.
Eksisterende huse skal bevares og vedligeholdes under hensyntagen til helhedspræget i den respektive bebyggelse, med respekt for husets oprindelige udtryk, og med udgangspunkt i husets oprindelige materialer og arkitektur. Nye huse skal opføres i eksisterende facadelinje.
Bebyggelsen på den enkelte grund i kolonihaveområdet må ikke overstige 25 m².

Særlige bestemmelser

Kolonihaveforeningen Stormarks Allé og Grønvejskolonien af 1945. Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-B28 - Boligområde ved Bresemanns Allé i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

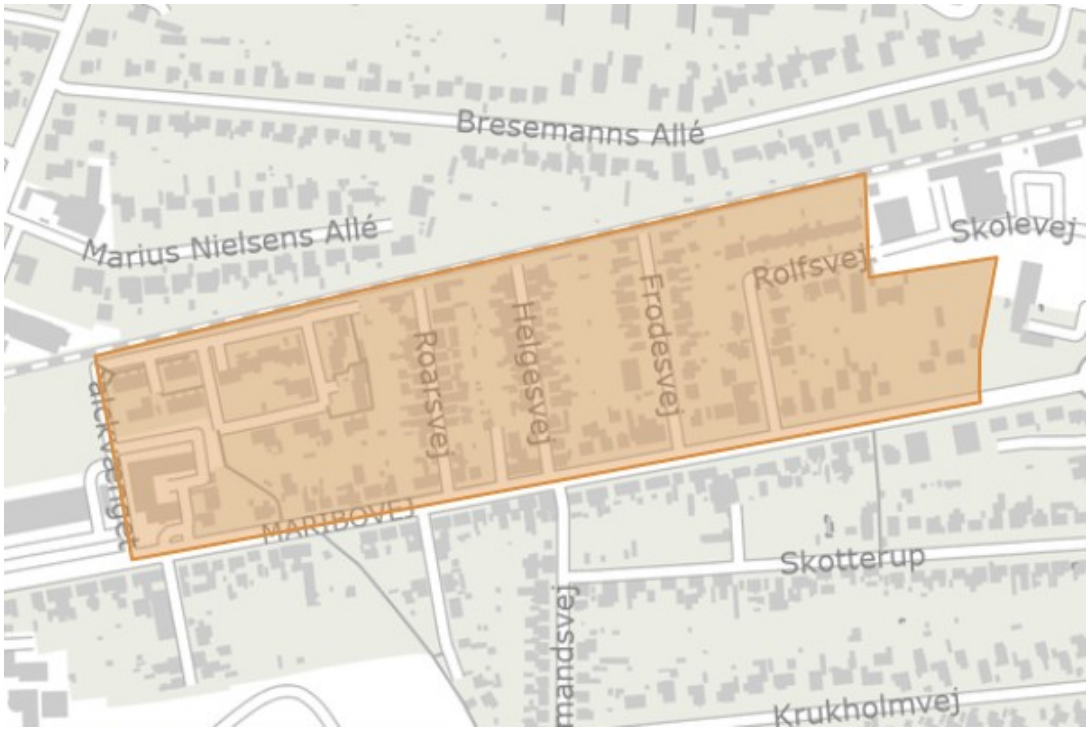
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for boligbebyggelse og maks. 40 til andre formål.
Langs Løjtoftevej må bebyggelsen opføres op til 2½ etage.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-B29 - Boligområde nord for Maribovej i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for boligbebyggelse og maks. 40 til andre formål.
Langs Maribovej må bebyggelsen opføres op til 2½ etage.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-B32 - Boligområde ved Rødbyvej i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Landzoneområdet overføres ved lokalplanlægning til byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

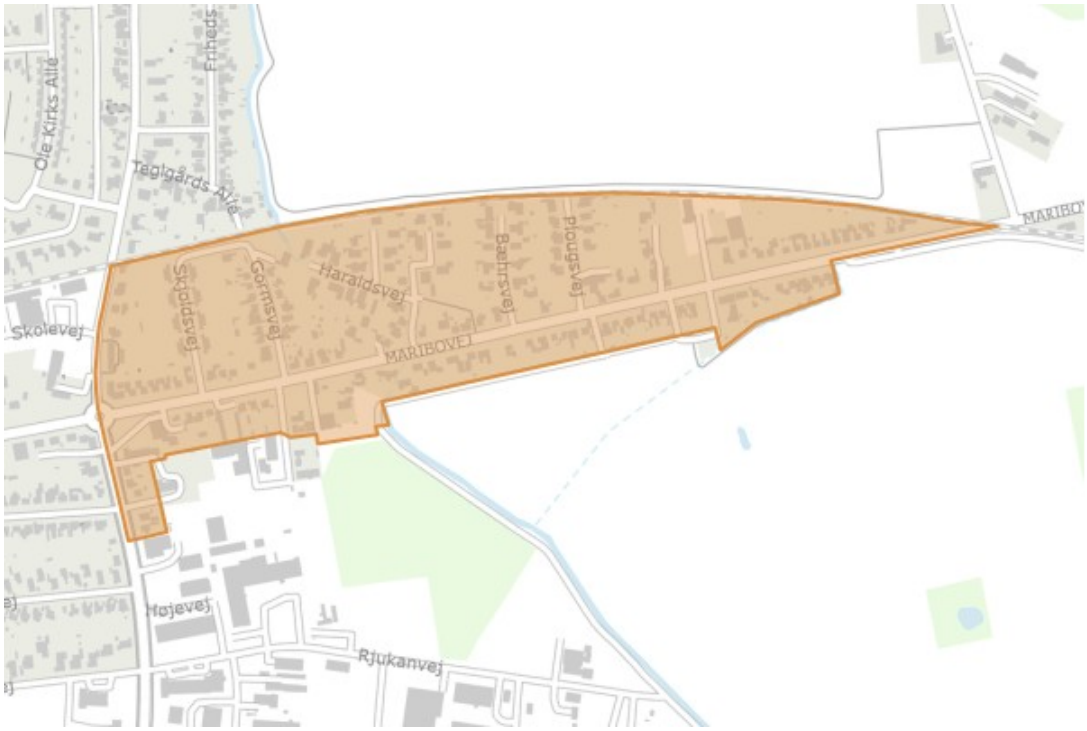
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for boligbebyggelse og maks. 40 til andre formål.
Langs Rødbyvej må bebyggelsen opføres op til 2½ etage.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-B33 - Boligområde ved Haraldsvej i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for boligbebyggelse og maks. 40 til andre formål.
Langs Maribovej må bebyggelsen opføres op til 2½ etage.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-B35 - Boligområde ved Rørsangervej i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Landzoneområdet overføres ved lokalplanlægning til byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for boligbebyggelse og maks. 40 til andre formål.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-B36 - Boligområde ved Nørrevænget i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til tæt-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 6 meter

Der kan ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere.

Særlige bestemmelser

Der kan ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere.

367-B38 - Boligområde ved Bygvænget i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

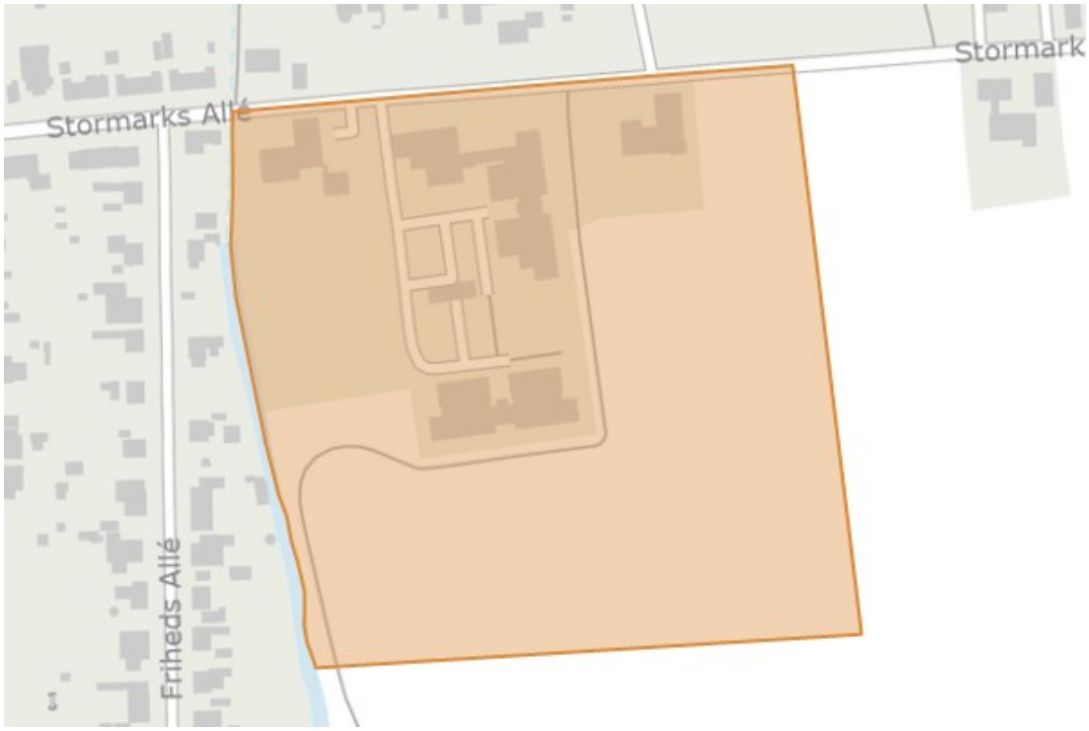
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for boligbebyggelse og maks. 40 til andre formål.

367-B4 - Boligområde syd for Friheden i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Området overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

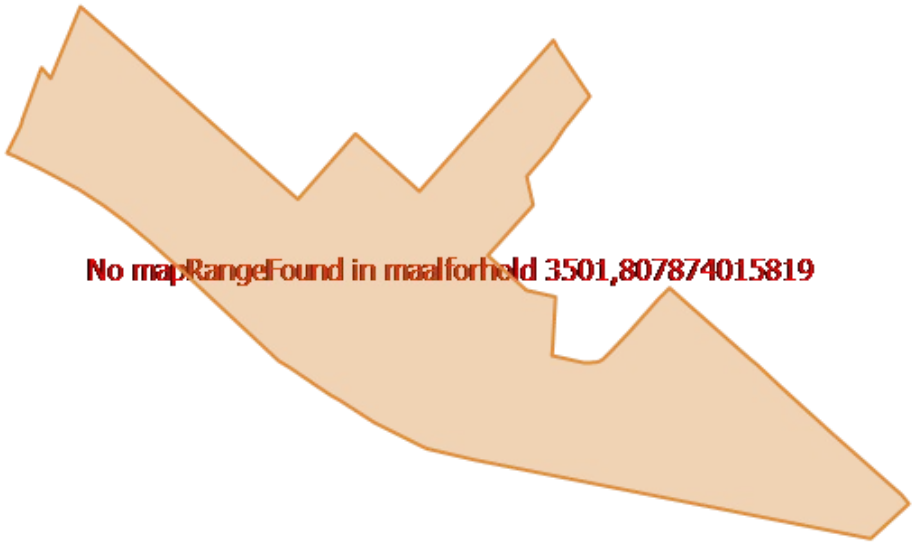
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 til åben-lav bebyggelse, maks. 40 til tæt-lav bebyggelse og maks. 40 til andre formål. Etagehøjde for åben-lav bebyggelse maks. 1½ og for tæt-lav bebyggelse maks. 2.

Særlige bestemmelser

Der skal i området etableres et beplantningsbælte på mindst 20 meter fra jernbanen.

367-B41A - Boligområde ved Strandvejen, Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Landzoneområdet overføres ved lokalplanlægning til byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for boligbebyggelse og maks. 40 til andre formål.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-B43 - Boligområde Færgelandsparken, Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

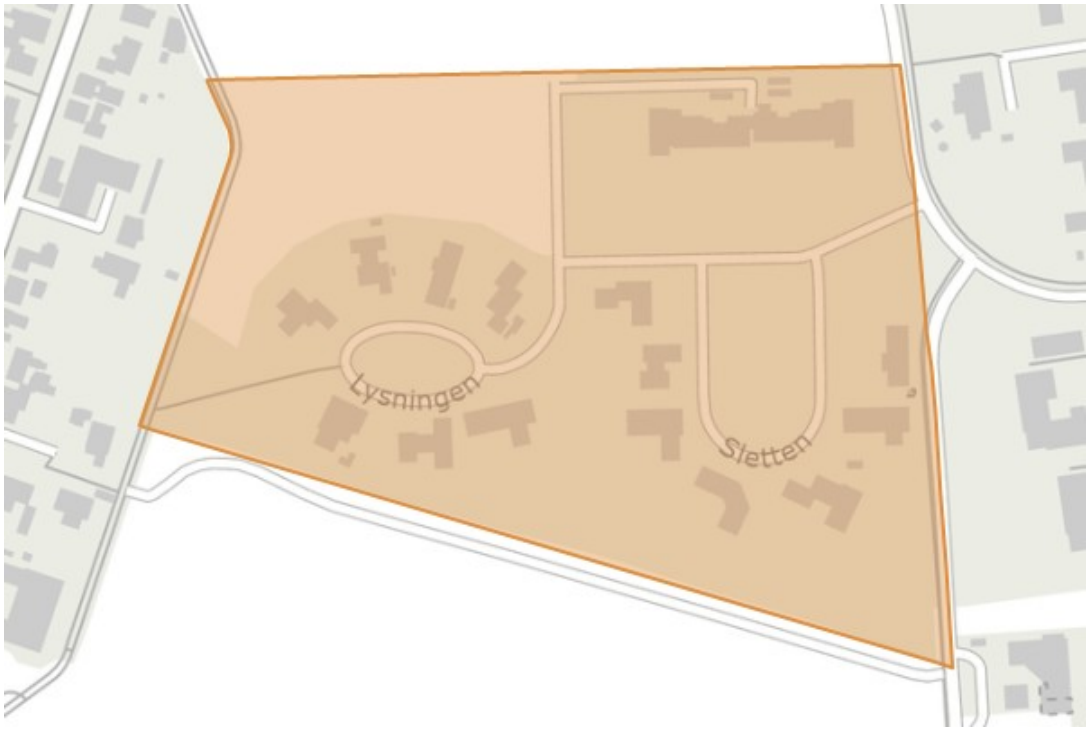
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 35 til tæt-lav bebyggelse og maks. 40 til andre formål.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-B54 - Boligområde ved Krogsbøllleparken i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

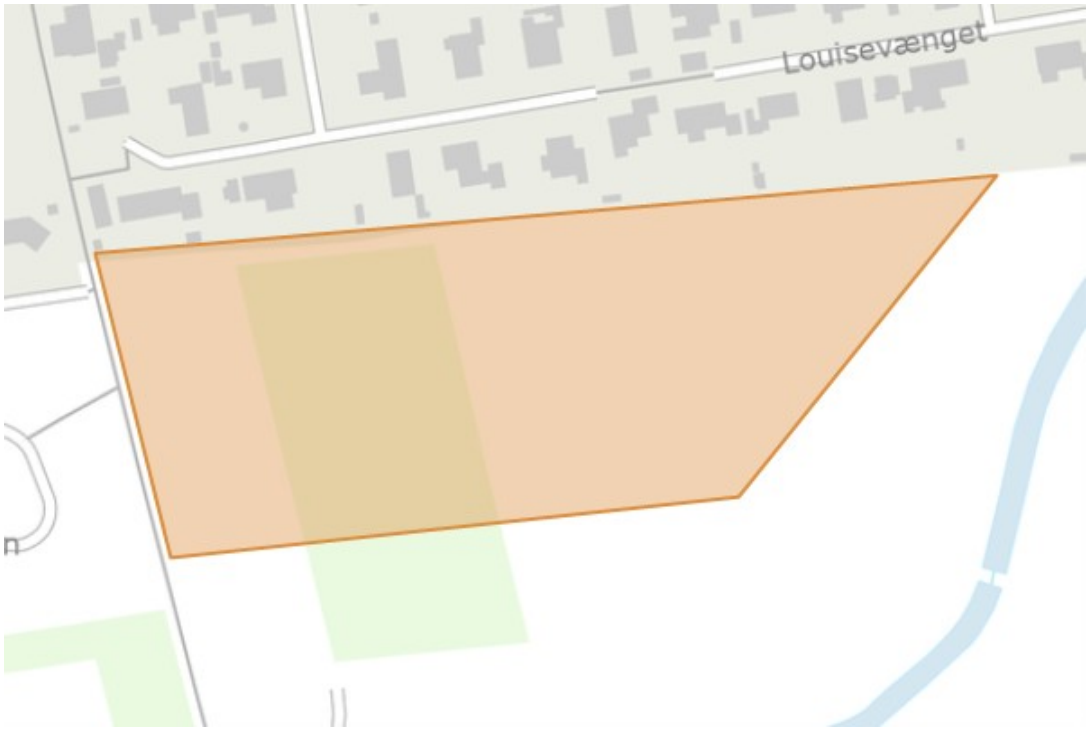
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for åben-lav bebyggelse, maks. 40 til tæt-lav bebyggelse og maks. 40 til andre formål.

367-B9 - Boligområde syd for Vestmosen i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde og bebyggelse til offentlige formål og seviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Området overføres ved lokalplanlægning til byzone.

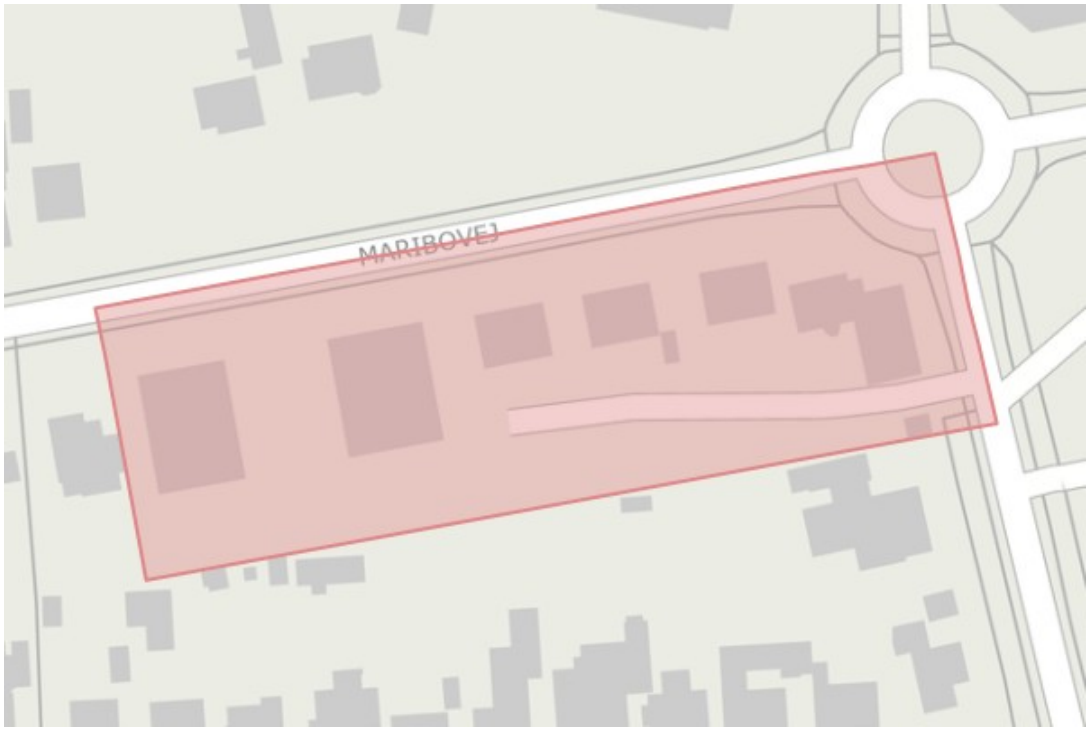
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 til åben-lav bebyggelse, maks. 40 til tæt-lav bebyggelse og maks. 40 til andre formål. Etagehøjde for åben-lav bebyggelse maks. 1½ og for tæt-lav bebyggelse maks. 2.

360-BE15 - Blandet bolig og erhvervsområde, Maribovej i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Blandet byområde - boliger, offentlige formål samt erhverv i kategori B, med mulighed for liberalt- og serviceerhverv, dog ikke butikker.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-BE17 - Blandet bolig og erhverv ved Von Thunsvej i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse og liberalt erhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

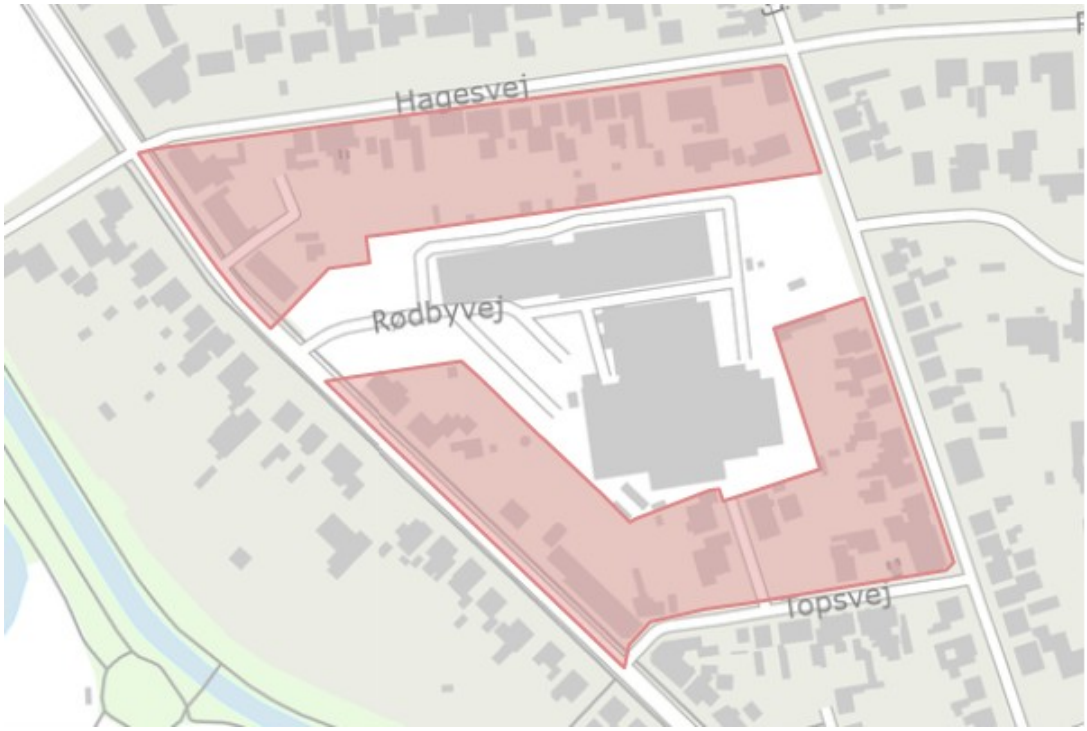
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Åben-lav bebyggelse maks. 30 og tæt-lav bebyggelse maks. 40.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-BE26 - Blandet bolig og erhverv ved Rødbyvej i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Blandet byområde - boliger, offentlige formål samt erhverv i kategori B, med mulighed for liberalt- og serviceerhverv, dog ikke butikker.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for boligbebyggelse og maks. 40 til andre formål.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-BE27 - Blandet byområde ved Havnegade i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Blandet byområde - offentlige formål, rekreative formål og kulturelle formål, havnerelaterede erhverv samt liberale erhverv og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Landzonearealet overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2,5

Maksimal højde er 16 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 10 for området under et.

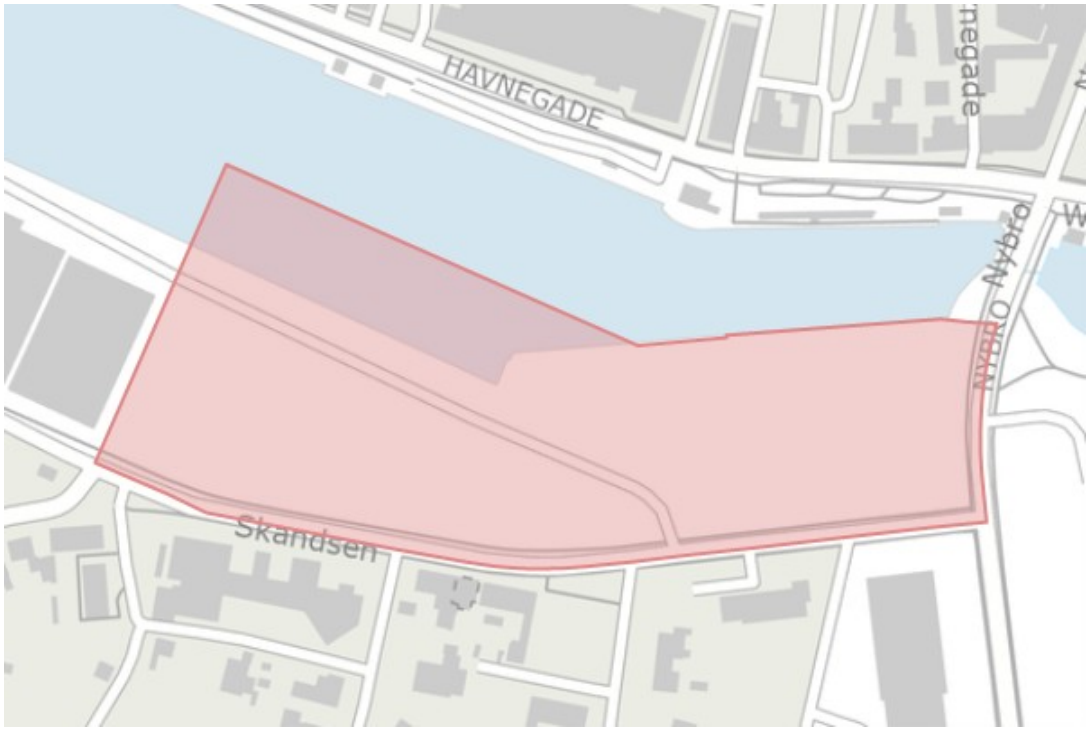
Særlige bestemmelser

Området ligger inden for risikoområde i forhold til oversvømmelse ved havvandsstigninger (omfatter arealer beliggende under 2,5 meter over daglig vande).
Det skal derfor ved lokalplanlægning af området indarbejdes

afværgeforanstaltninger, som sikrer at området ikke oversvømmes. Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

Se særlige bestemmelser i rammetekst (notat)

360-BE28 - Blandet bolig- og erhvervsområde i Nakskov Inderhavn



Anvendelsesbestemmelser

Blandet bolig og erhvervsområde - boliger, offentlige formål, fritidshavn mv. til maks. 80 bådpladser, samt erhverv i kategori A, med mulighed for liberalt- og serviceerhverv, dog ikke butikker.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 4

Maksimal højde er 21 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 70 for området under et.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-E13 - Erhvervsområde ved Linkøpingvej i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde i byen - kategori B - miljøklasse 1-3 samt enkelte boliger i tilknytning til den enkelte virksomhed samt pladskrævende butikker med maks. Størrelse på den enkelte butik på 6.000 m². Dagligvare- og udvalgsvarebutikker er ikke tilladt. Samlet ramme til pladskrævende butikker: maks. 25.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 10 meter

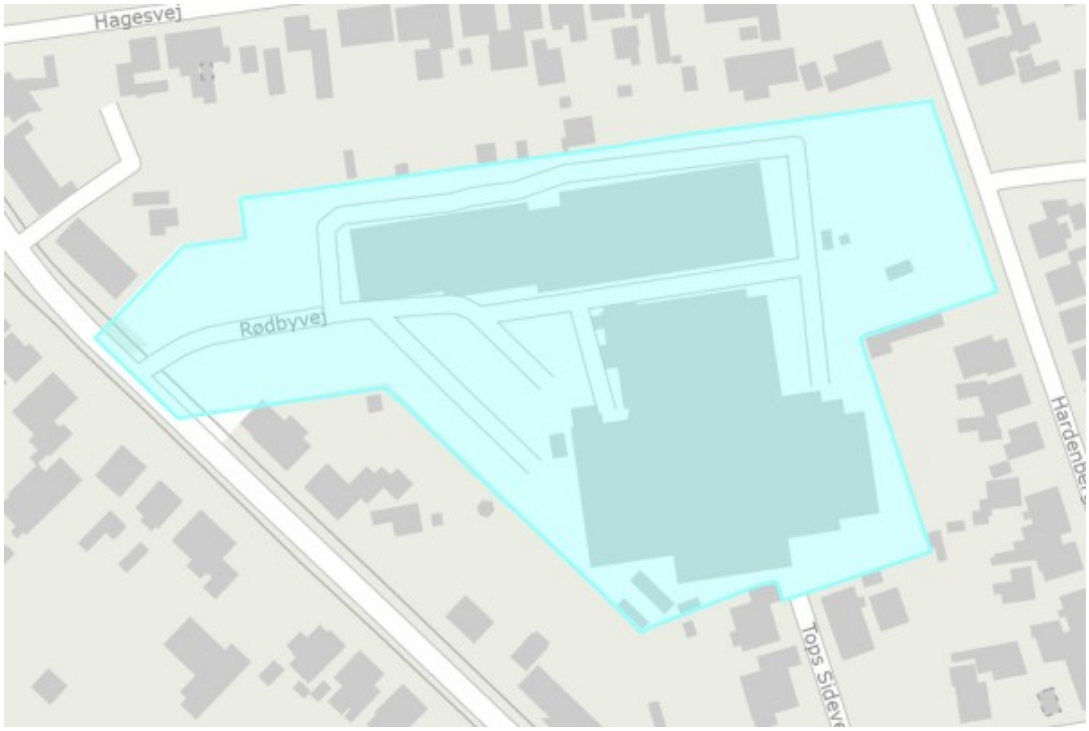
Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom. Såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør en større højde end 10 meter kan dette tillades.

Særlige bestemmelser

Bebyggelsen skal placeres således, at væsentlige genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-E38 - Erhvervsområde ved Rødbyvej i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde i byen - kategori B - miljøklasse 1-3 med mulighed for liberalt- og serviceerhverv, tankanlæg med evt. tilhørende butik og vaskehal, samt pladskrævende butikker. Pladskrævende butikker med maks. størrelse på den enkelte butik på 7.000 m². Dagligvare- og udvalgsvarebutikker, samt boliger er ikke tilladt. Samlet ramme til pladskrævende butikker: maks. 25.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

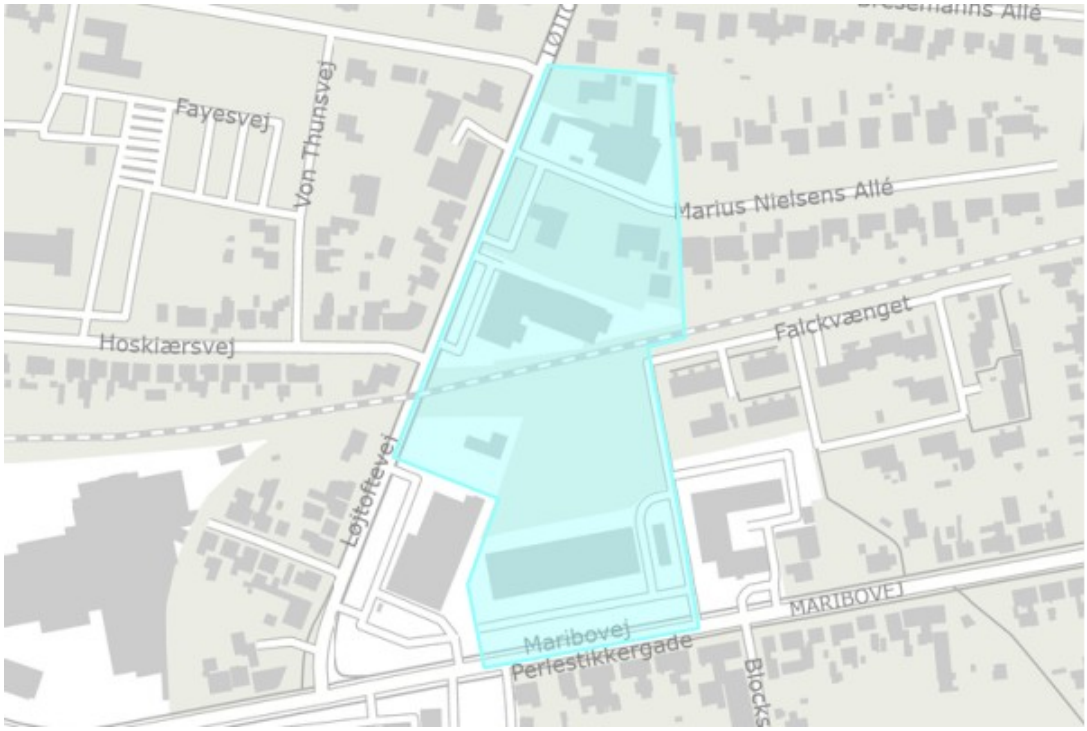
Maksimal højde er 12 meter

Maks. 50 for den enkelte ejendom.
Såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det, kan en større højde tillades.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-E42 - Erhvervsområde ved Løjtoftevej i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde i byen - kategori B - miljøklasse 1-3 samt enkelte boliger i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.
Såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det, kan en større højde tillades.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-E10 - Erhvervsområde ved Maglehøjvej i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde i byen - kategori B - miljøklasse 1-3 samt enkelte boliger i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.
Såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det, kan en større højde tillades.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-E11 - Erhvervsområde ved Højevej i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde på kanten af byen - kategori C - miljøklasse 3-7 samt pladskrævende butikker med maks. størrelse på den enkelte butik på 6.000 m². Dagligvare- og udvalgsvarebutikker er ikke tilladt. Samlet ramme til pladskrævende butikker: maks. 25.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 10 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.
Såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør en større højde en 10 meter kan dette tillades.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-E13 - Erhvervsområde ved Strandfogedvej i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde i byen - kategori B - miljøklasse 1-3, offentlig og privat service samt enkelte boliger i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

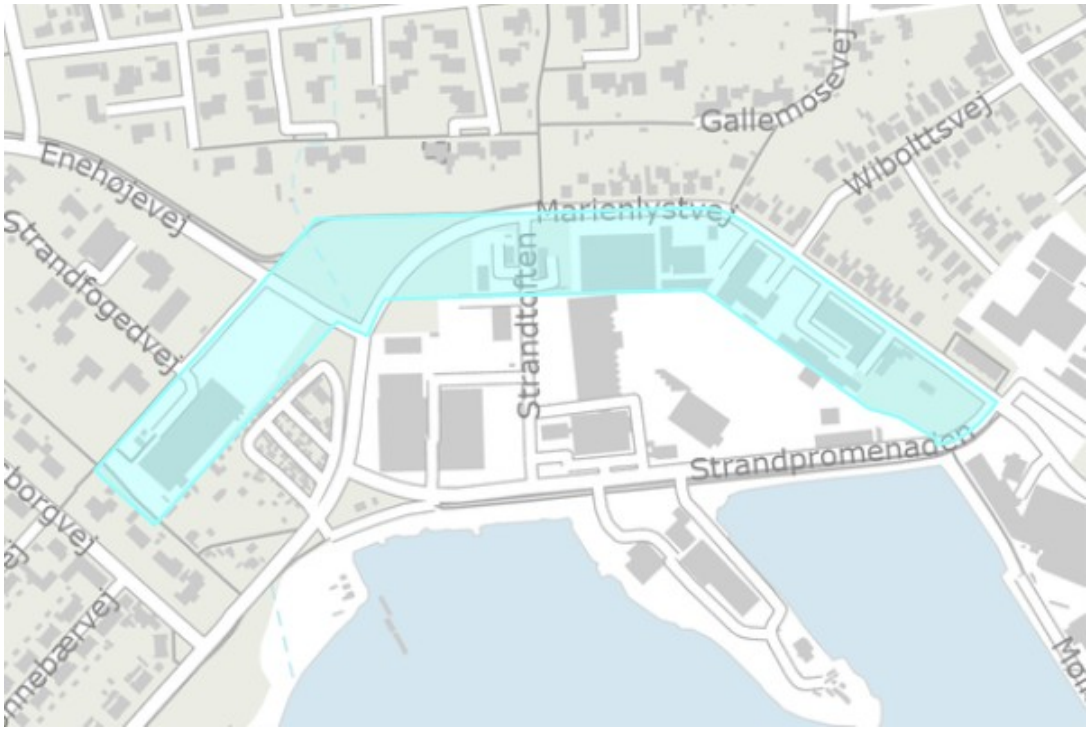
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-E14 - Erhvervsområde ved Marientlystvej i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde i byen - kategori B - miljøklasse 1-3 samt enkelte boliger i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

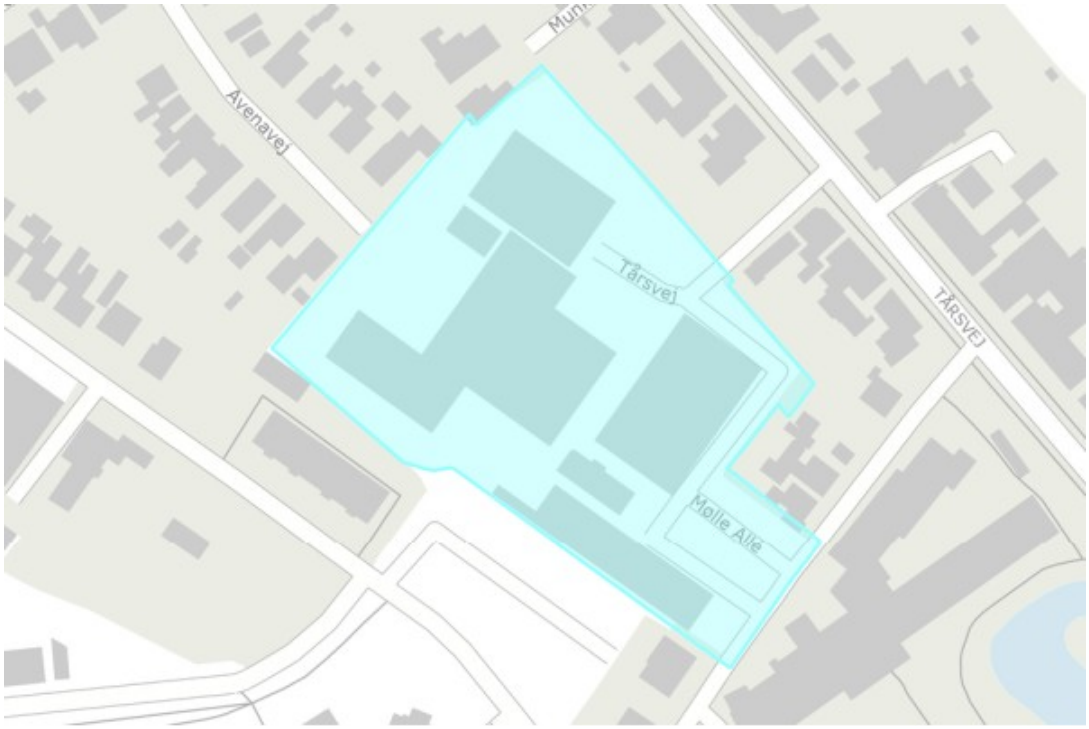
Maksimal højde er 12 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.
Såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det, kan en større højde tillades.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-E15 - Erhvervsområde ved Wiboltsvej i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde i byen - kategori B - miljøklasse 1-3 samt enkelte boliger i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 12 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.
Såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det, kan en større højde tillades.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-E16 - Erhvervsområde ved Kondensen I Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde i byen - kategori B - miljøklasse 1-3.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

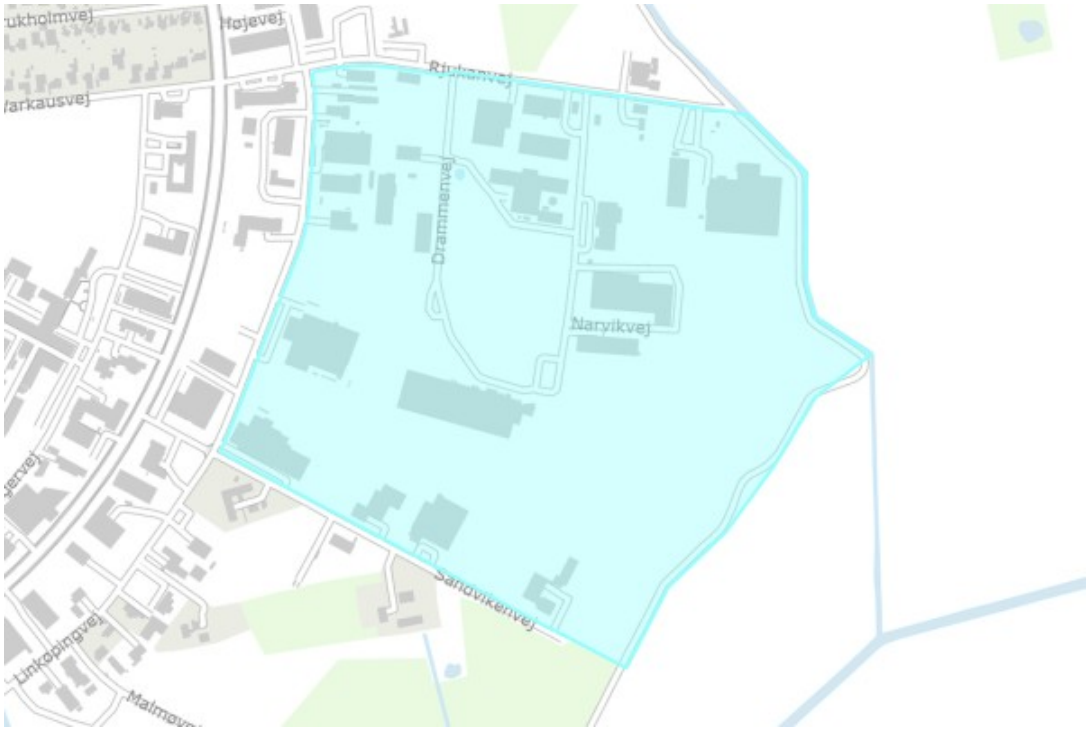
Maksimal højde er 16 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom. Såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift mødvendiggør det, kan en større højde tillades.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-E2 - Erhvervsområde ved Narvikvej i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde på kanten af byen - kategori C - miljøklasse 3-7 samt energianlæg samt pladskrævende butikker med maks. størrelse på den enkelte butik på 6.000 m². Dagligvare- og udvalgsvarebutikker samt boliger er ikke tilladt. Samlet ramme til pladskrævende butikker: maks. 25.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

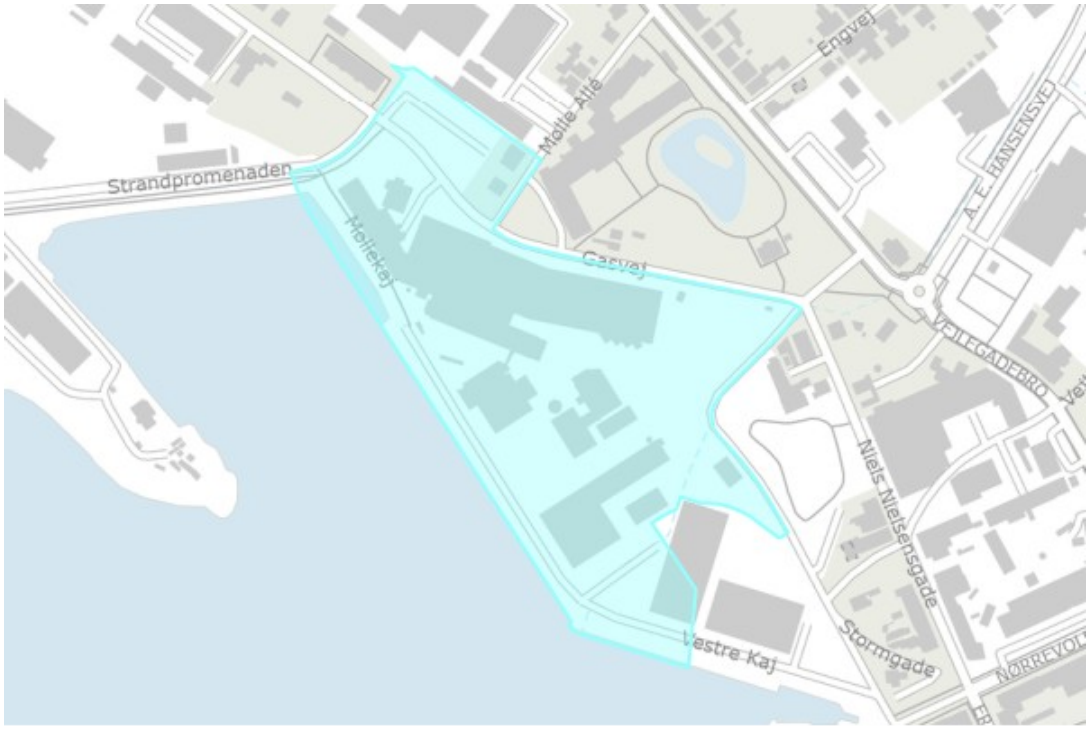
Maksimal højde er 16 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.
Såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det kan en større højde tillades.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-E3 - Erhvervsområde ved Gasvej i Nakskov (Mill Foods)



Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde på kanten af byen - kategori C - miljøklasse 3-7. Boliger er ikke tilladt.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 24 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 125 for den enkelte ejendom.
Såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det, kan en større højde tillades.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-E4 - Erhvervsområde ved A.E.Hansensvej i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde i byen - kategori B - miljøklasse 1-3 samt enkelte boliger i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

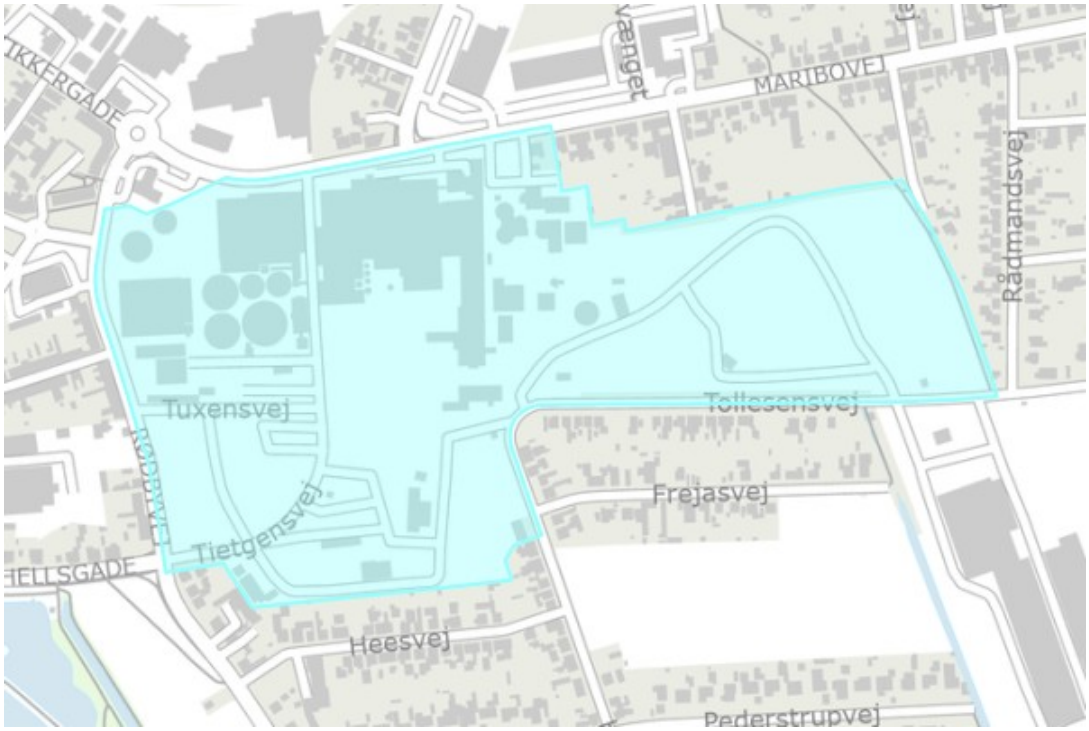
Maksimal højde er 12 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.
Såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det, kan en større højde tillades.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-E5B - Erhvervsområde Sukkerfabrikken i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde på kanten af byen - kategori C - miljøklasse 3-7.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

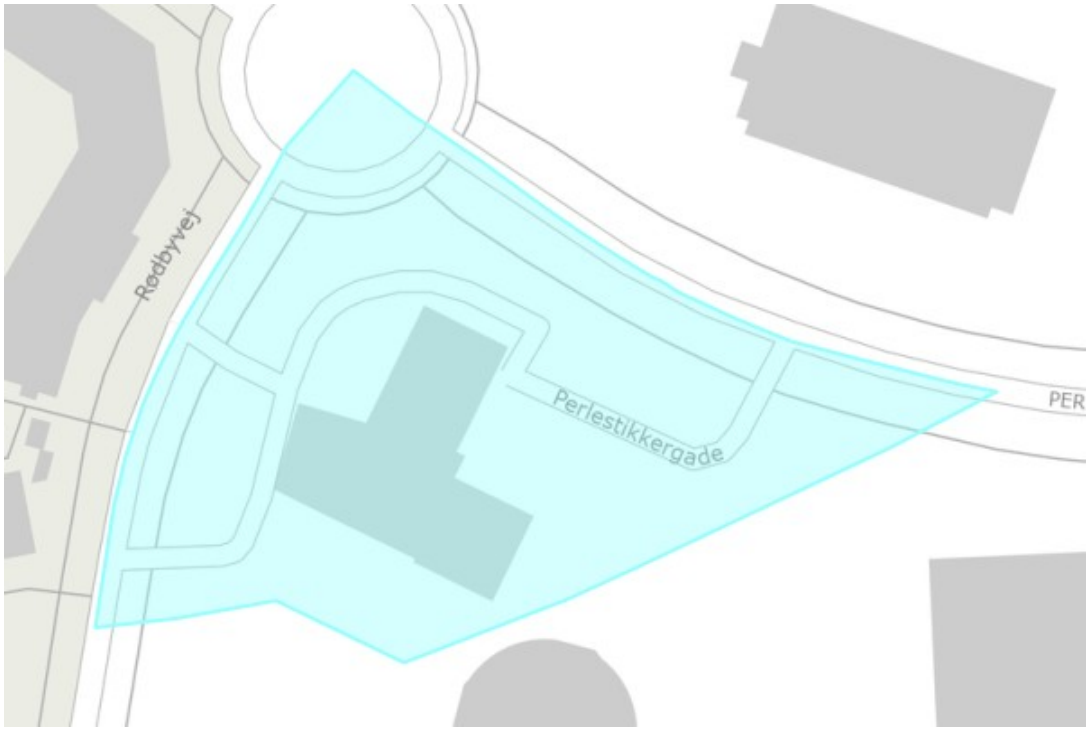
Maksimal højde er 24 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 60 for den enkelte ejendom.
Såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det kan en større højde tillades. Siloanlæg kan tillades en bygningshøjde på maks. 55 meter.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-E5C - Erhvervsområde på hjørnet af Rødbyvej og Maribovej i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde i byen - kategori B - miljøklasse 1-3 samt enkelte boliger i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

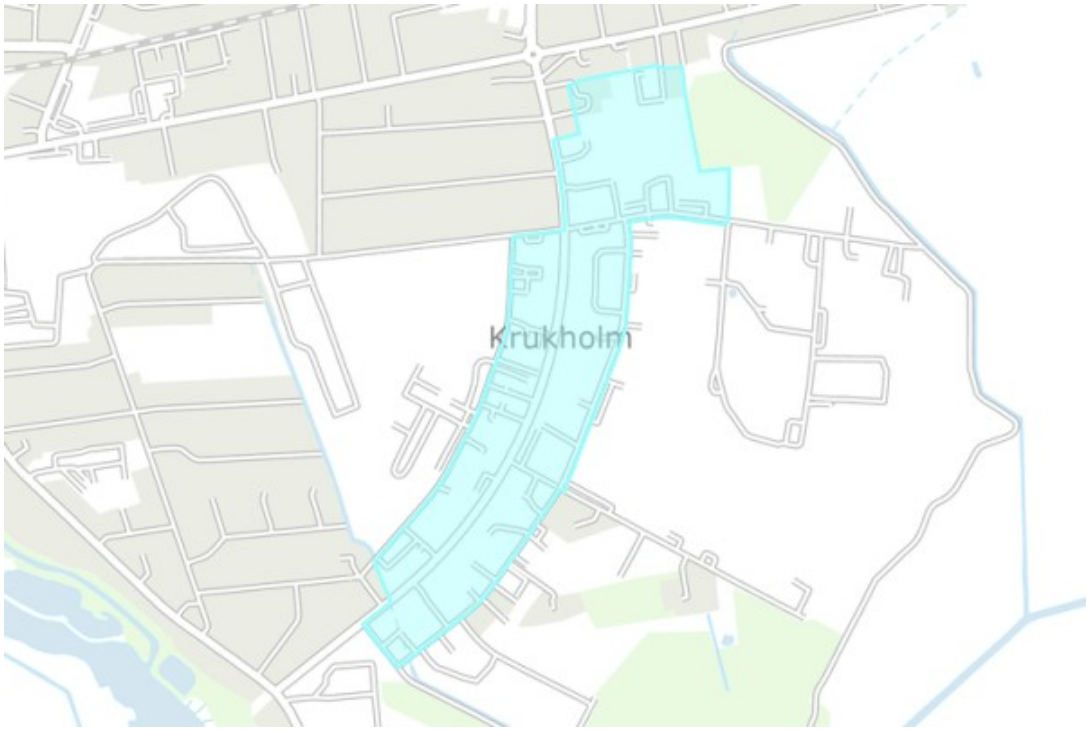
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 60 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-E8 - Erhvervsområde ved Højevej i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde i byen - kategori B - miljøklasse 1-3 samt enkelte boliger i tilknytning til den enkelte virksomhed samt pladskrævende butikker med maks. størrelse på den enkelte butik på 6.000 m². Dagligvare- og udvalgsvarebutikker er ikke tilladt. Samlet ramme til pladskrævende butikker: maks. 25.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

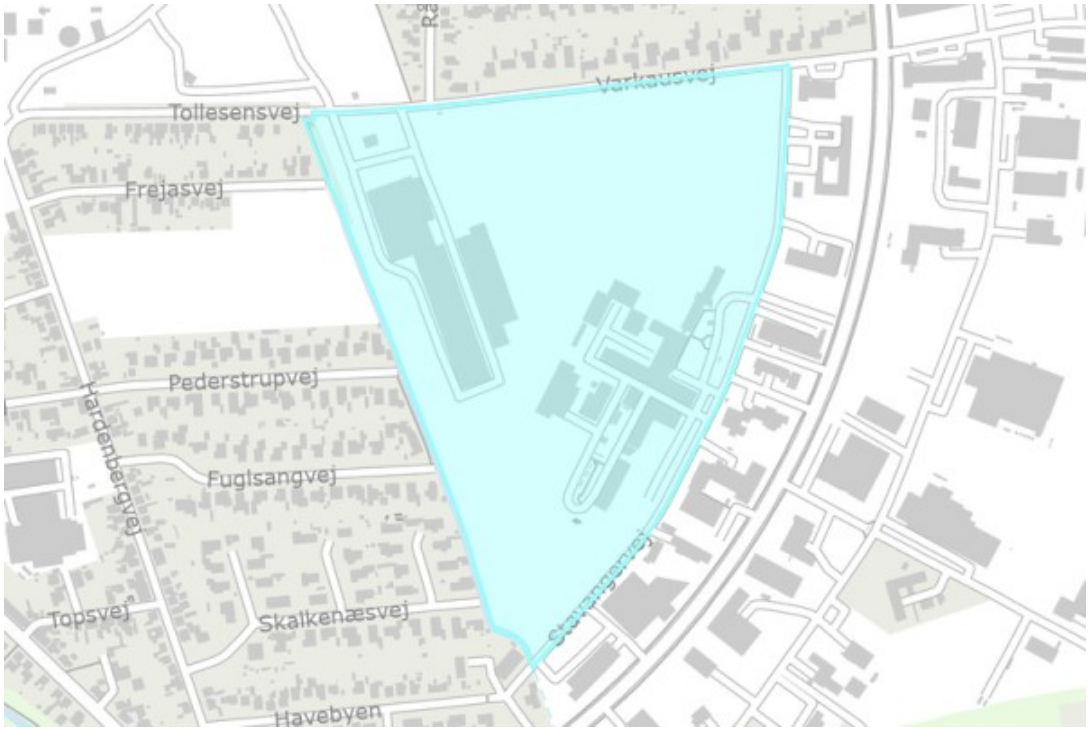
Maksimal højde er 16 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.
Såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det, kan en større højde tillades.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-E8A - Erhvervsområde ved Højevej i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde i byen - kategori B - miljøklasse 1-3 samt enkelte boliger i tilknytning til den enkelte virksomhed samt pladskrævende butikker med maks. størrelse på den enkelte butik på 6.000 m². Dagligvare- og udvalgsvarebutikker er ikke tilladt. Samlet ramme til pladskrævende butikker: maks. 25.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.
Siloanlæg kan tillades i en højde på op til 30 meter.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-E9 - Erhvervsområde ved Svingelsvej i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde i byen - kategori B - miljøklasse 1-3 samt enkelte boliger i tilknytning til virksomhederne.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

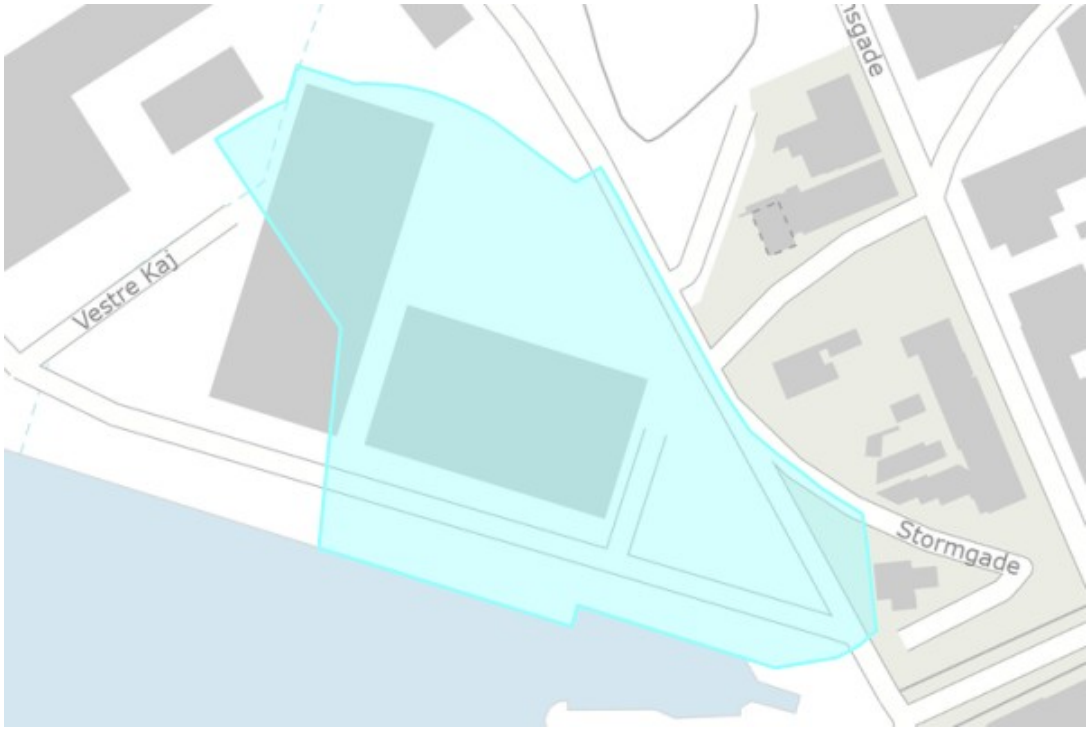
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-H2 - Erhvervsområde ved Stormgade i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde på kanten af byen - kategori C - miljøklasse 3-7 samt offentlige formål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

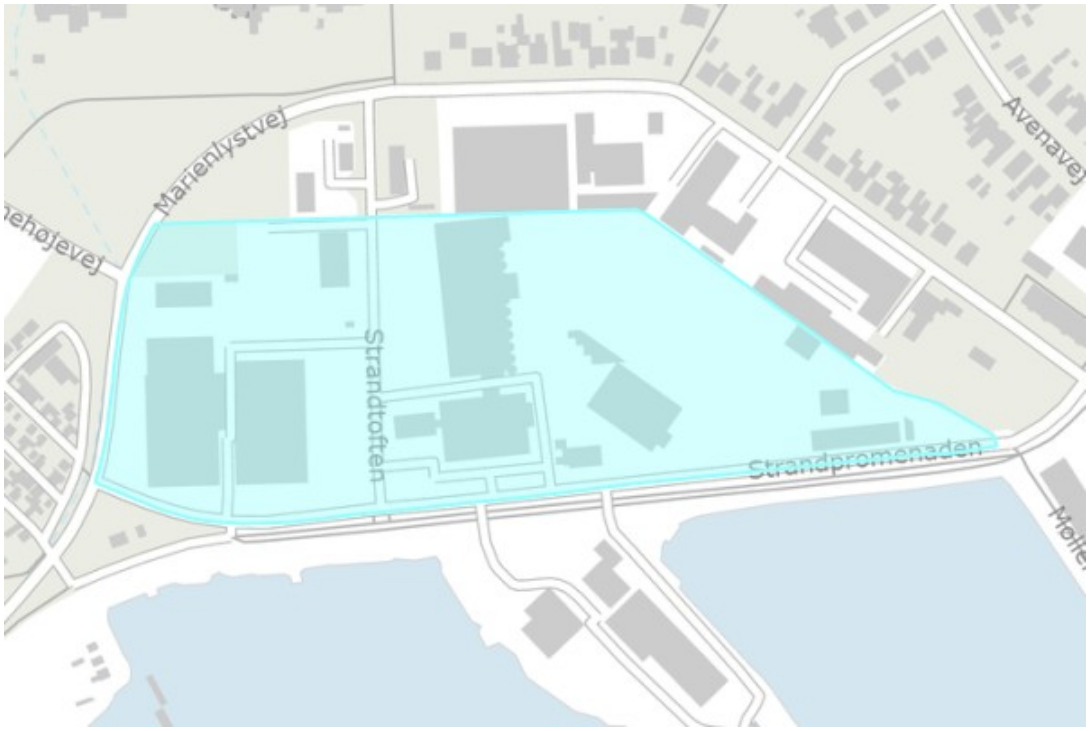
Maksimal højde er 12 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.
Såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette kan større bygningshøjde tillades.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-H3 - Erhvervsområde nord for Plutteøen i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde i byen - kategori B - miljøklasse 1-3 samt offentlige formål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 24 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.
Såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette kan større bygningshøjde tillades.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-H4 - Erhvervsområde på Plutteøen i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde i byen - kategori B - miljøklasse 1-3 - forbeholdt havnerelaterede erhverv samt offentlige formål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

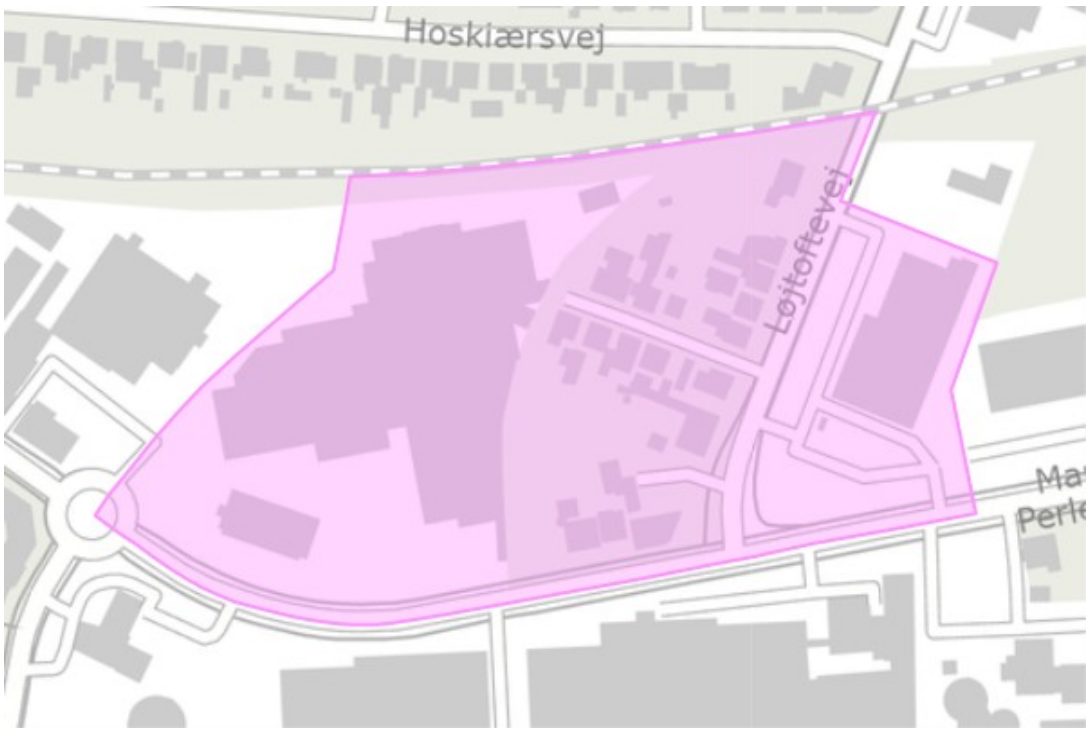
Maksimal højde er 9 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for området under et.
Såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør dette kan større bygningshøjde tillades.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-C16 - Bymidteområde i Nakskov øst



Anvendelsesbestemmelser

Centerområde - Bymidte. Boliger, butikker, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv, hoteller samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).
Maks. størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 3.500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 3.000 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker for hele bymidten: maks. 37.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2,5

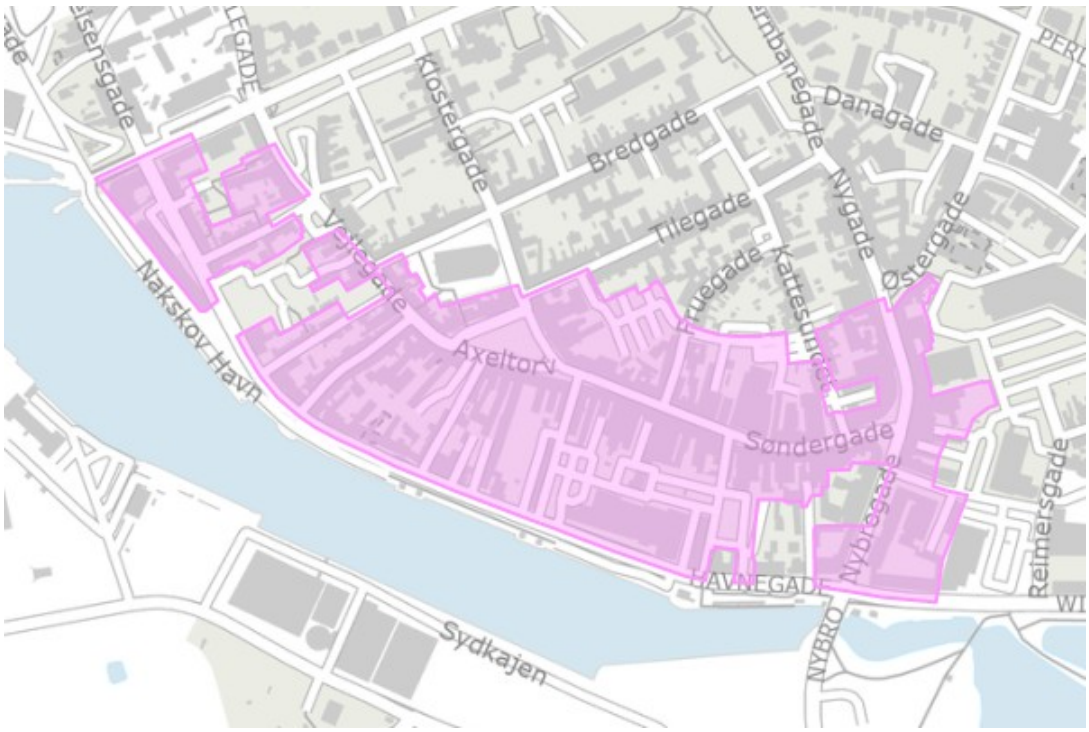
Maksimal højde er 16 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 110 for området som helhed.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-C19 - Bymidteområde i Nakskov syd



Anvendelsesbestemmelser

Centerområde - Bymidte. Boliger, butikker, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv, hoteller samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).
Maks. størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 3.500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 3.000 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker for hele bymidten: maks. 37.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Landzonearealet overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2,5

Maksimal højde er 16 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 110 for området som helhed.

Særlige bestemmelser

Området ligger inden for risikoområde i forhold til oversvømmelse ved havvandsstigninger (omfatter arealer beliggende under 2,5 meter over daglig vande).

Det skal derfor ved lokalplanlægning af området indarbejdes afværgeforanstaltninger, som sikrer at området ikke oversvømmes. Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-C20 - Bymidteområde i Nakskov syd 2

Anvendelsesbestemmelser

Centerområde - Bymidte. Boliger, butikker offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv, hoteller samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).
Maks. størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 3.500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 3.000 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker for hele bymidten: maks. 37.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 5

Maksimal højde er 17,5 meter

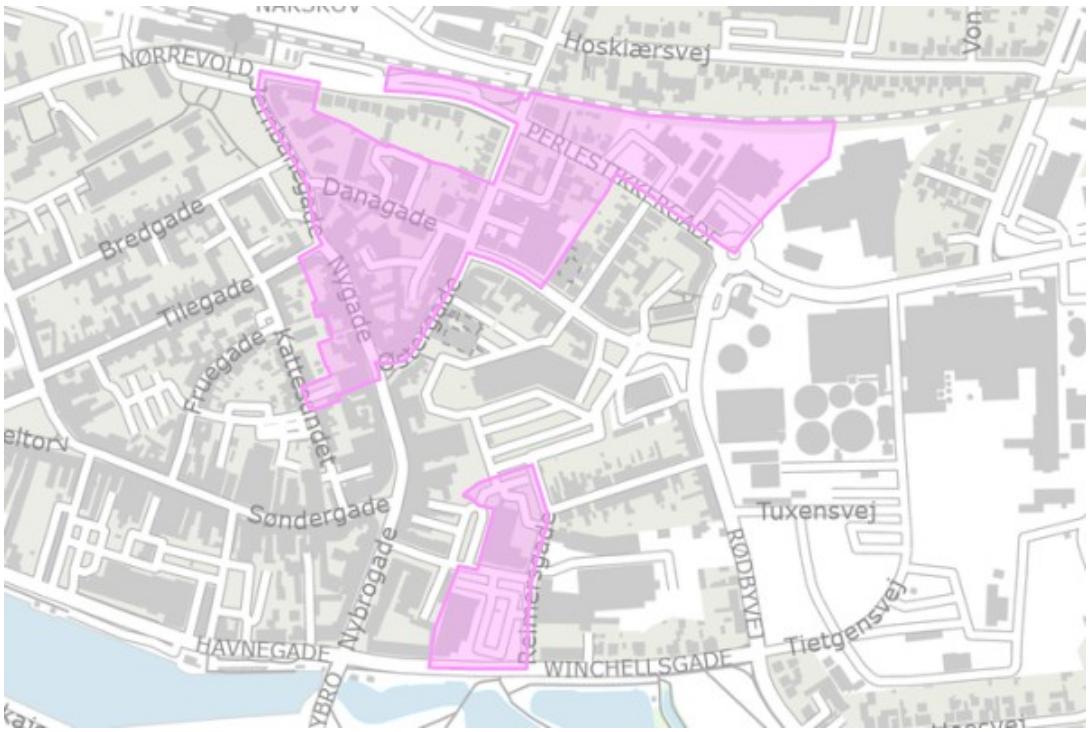
Bebyggelsesprocent: Maks. 150 for området som helhed.
Facadehøjde maks. 16 meter.
• Udviklingsareal 1 og 2:
Maks. etageantal på 4, udnyttet tagetage.
Maks. bygningshøjde på 17,5 meter.
• Udviklingsareal 3:
Maks. etageantal på 3,5, udnyttet tagetage.
Maks. bygningshøjde på 16 meter.
• Udviklingsareal 4 og 5:

Maks. etageantal på 4.
• Udviklingsareal 6:
Maks. etageantal på 5.
Maks. bygningshøjde på 17,5 meter.
Maks. bebyggelsesprocent 165 for den enkelte ejendom.
Friareal for Udviklingsareal 6 er undtaget krav om tillæg på 10% af grundarealet, som fastsat i de generelle rammer.
Bebyggelsesprojekter, der overstiger en bebyggelsesprocent på 110, et etageantal over 2,5 eller en bygningshøjde over 16 meter, kan kun ske ved udarbejdelse af ny lokalplan.

Særlige bestemmelser

Området ligger inden for risikoområde i forhold til oversvømmelse ved havvandsstigninger (omfatter arealer beliggende under 2,5 meter over daglig vande).
Det skal derfor ved lokalplanlægning af området indarbejdes afværgeforanstaltninger, som sikrer at området ikke oversvømmes.
Udviklingsarealerne afgrænses af matr. nre.:
• Udviklingsareal 1, "ved Havnegade": 17c, 19b, 19f, 21c, 25a, 26a, del af 19a, 20a, 21a Nakskov Bygrunde.
• Udviklingsareal 2, "ved Nybrogade (Harmonien)": 16a Nakskov Bygrunde.
• Udviklingsareal 3, "ved Mejerikarreen": 125a, 127c, 128b, 128c, 129d, 139, 140, 141, 143, 145, 164, del af 128a, 170a og 133c, samt del af 7000ax alle Nakskov Bygrunde.
• Udviklingsareal 4, "ved Tømmergade": del af 14e og 534d Nakskov Bygrunde.
• Udviklingsareal 5, "ved Krøyers Gård": del af 14h Nakskov Bygrunde.
• Udviklingsareal 6, "ved Erlingsvej-Nørrevold-Vejlegade": 130, 132a, 133a,168a, 168e, del af 165b og 168g alle Nakskov Bygrunde.
• Udviklingsareal 7, "ved Kattesundet": del af 355a, 355b, 376 samt del af 7000aa alle Nakskov Bygrunde.
samt alle parceller der efter endelige vedtagelse udstykkes fra de nævnte ejendomme.
Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-C21 - Bymidteområde i Nakskov midt-nord



Anvendelsesbestemmelser

Centerområde - Bymidte. Boliger, butikker, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv, hoteller samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).
Maks. størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 3.500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 3.000 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker for hele bymidten: maks. 37.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2,5

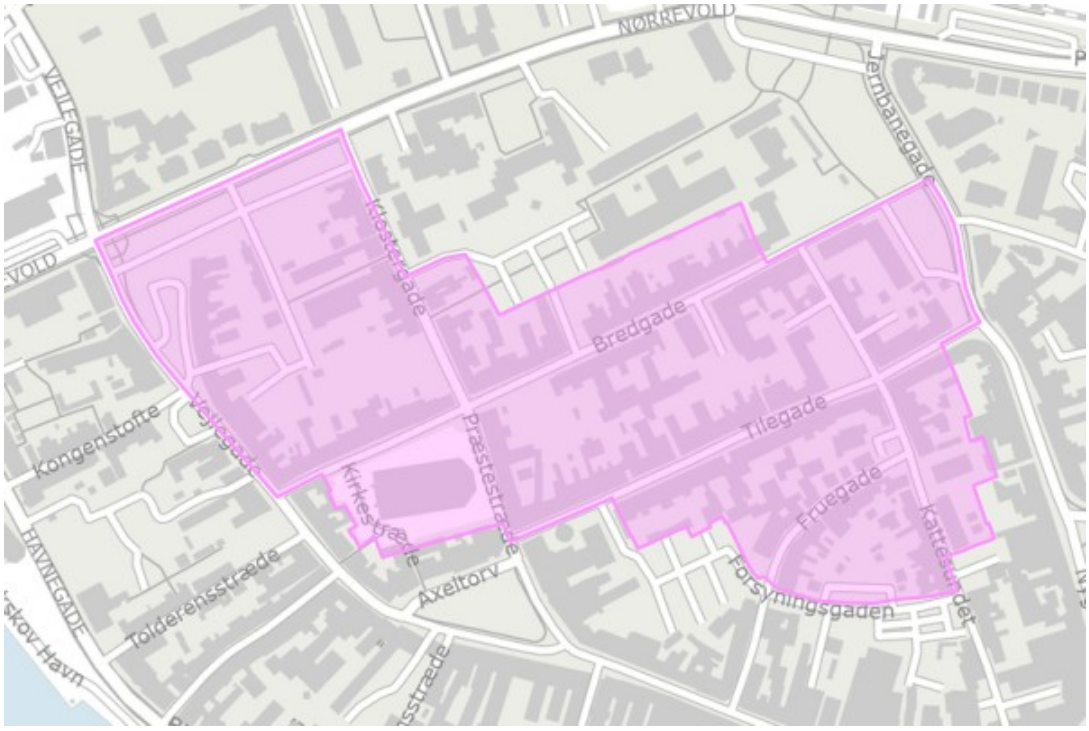
Maksimal højde er 16 meter

Bebyggelsesprocent: 110 for området som helhed.
I hovedstrøgene Søndergade, Axeltorv, Nygade, Nybrogade, Østergade, Østre Boulevard og Vejlegade er normalbebyggelsen 2½ etage i sluttet facadebebyggelse i vejskel. Den øvrige bebyggelse er maks. 1½ etage. Normalbebyggelsen kan fraviges, hvis den eksisterende bebyggelse i omgivelserne har større eller mindre eta-geantal. I boliggader og stræder er normalbebyggelsen i 1½ eller 2½ etage i sluttet facadebebyggelse afpasset efter de eksisterende forhold. Den øvrige bebyggelse er maks. 1½ etage. Det er vigtigt, at stræder og gennemgange i byen bevares.

Særlige bestemmelser

Området ligger inden for risikoområde i forhold til oversvømmelse ved havvandsstigninger (omfatter arealer beliggende under 2,5 meter over daglig vande).
Det skal derfor ved lokalplanlægning af området indarbejdes afværgeforanstaltninger, som sikrer at området ikke oversvømmes.
Den østligste del af området ligger inden for konsekvenszonen for en risikovirksomhed. Her kan derfor ikke planlægges for følsom anvendelse.
Nye huse mod gader og stræder skal opføres i eksisterende facadelinje.
Ved nybyggeri ud mod gader og stræder, som opføres på tværs af flere matrikler, skal facaden opdeles i overensstemmelse med de eksisterende facadelængder. Nye huse skal opføres med sadeltag.
Eksisterende huse skal bevares og vedligeholdes under hensyntagen til helhedspræget i den respektive bebyggelse, med respekt for husets oprindelige udtryk, og med udgangspunkt i husets oprindelige materialer og arkitektur.
Nye vinduer skal udføres i træ med traditionel profilering og med spinkel opsprosning. Nye gadedøre udføres som traditionelle fyldningsdøre i træ.
Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-C22 - Bymidteområde i Nakskov midt



Anvendelsesbestemmelser

Centerområde - Bymidte. Boliger, butikker, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv, hoteller samt små værksteder og håndværks- og engros-virksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).
Maks. størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 3.500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 3.000 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker for hele bymidten: maks. 37.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2,5

Maksimal højde er 16 meter

Bebyggelsesprocent: 90 for områder som helhed.
I hovedstrøgene Søndergade, Axeltorv, Nygade, Nybrogade, Østergade, Østre Boulevard og Vejlegade er normalbebyggelsen 2½ etage i sluttet facade-bebyggelse i vejskel. Den øvrige bebyggelse er maks. 1½ etage. Normal-bebyggelsen kan fraviges, hvis den eksisterende bebyggelse i omgivelserne har større eller mindre etageantal. I boliggader og stræder er normalbebyggelsen i 1½ eller 2½ etage i sluttet facadebebyggelse afpasset efter de eksisterende forhold. Den øvrige bebyggelse er maks. 1½ etage. Det er vigtigt, at stræder og gennemgange i byen bevares.

Særlige bestemmelser

Området ligger inden for risikoområde i forhold til oversvømmelse ved havvandsstigninger (omfatter arealer beliggende under 2,5 meter over daglig vande).
Det skal derfor ved lokalplanlægning af området indarbejdes afværgeforanstaltninger, som sikrer at området ikke oversvømmes.
Ny bebyggelse skal udformes, således at den ikke markerer sig uhensigtsmæssigt i forhold til helheden og de øvrige bygningers arkitektoniske udtryk og således at den styrker og bevarer plan- og bebyggelsesstrukturen karakteristisk for den pågældende lokalitet.
Eksisterende huse skal bevares og vedligeholdes under hensyntagen til helhedspræget i den respektive bebyggelse, med respekt for husets oprindelige udtryk, og med udgangspunkt i husets oprindelige materialer og arkitektur.
Nye huse mod gader og stræder skal opføres i eksisterende facadelinje.
Faginddeling, materialevalg og farveholdning skal respekteres generelt, og udføres arkitektonisk i overensstemmelse med udtrykket i den øvrige bebyggelse, især hvor nye huse opføres i karreernes randbebyggelse langs gader og stræder. Ved nybyggeri ud mod gader og stræder, som opføres på tværs af flere matrikler, skal facaden opdeles i overensstemmelse med de eksisterende facadelængder. Bygninger i karreernes randbebyggelse langs gader og stræder skal opføres med sadeltag.
Ved sammenlægning af flere huse skal facadeopdelingen samt gadedørene bevares. Nye vinduer skal udføres i træ med traditionel profilering og med spinkel opsprosning. Nye gadedøre udføres som traditionelle fyldningsdøre i træ.
Eksisterende huse skal bevares og vedligeholdes under hensyntagen til helhedspræget i den respektive bebyggelse, med respekt for husets oprindelige udtryk, og med udgangspunkt i husets oprindelige materialer og konstruktive udformning.
Byfornyelse af området skal være en boligorienteret fornyelse, der bl.a. skal sikre bedre opholdsarealer til boligerne samt en bevaring af det særprægede bymiljø i stræderne, såvel som langs forretningsstrøgene.
Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-C23 - Bymidteområde i Nakskov omkring Krøyers Gård

Anvendelsesbestemmelser

Centerområde - Bymidte. Boliger, butikker, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv, hoteller samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).
Maks. størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 3.500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 3.000 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker for hele bymidten: maks. 37.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2,5

Maksimal højde er 16 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 110 for områder som helhed.
I hovedstrøgene Søndergade, Axeltorv, Nygade, Nybrogade, Østergade, Østre Boulevard og Vejlegade er normalbebyggelsen 2½ etage i sluttet facadebebyggelse i vejskel. Den øvrige bebyggelse er maks. 1½ etage. Normalbebyggelsen kan fraviges, hvis den eksisterende bebyggelse i

omgivelserne har større eller mindre etageantal. I boliggader og stræder er normalbebyggelsen i 1½ eller 2½ etage i sluttet facadebebyggelse afpasset efter de eksisterende forhold. Den øvrige bebyggelse er maks. 1½ etage.

Særlige bestemmelser

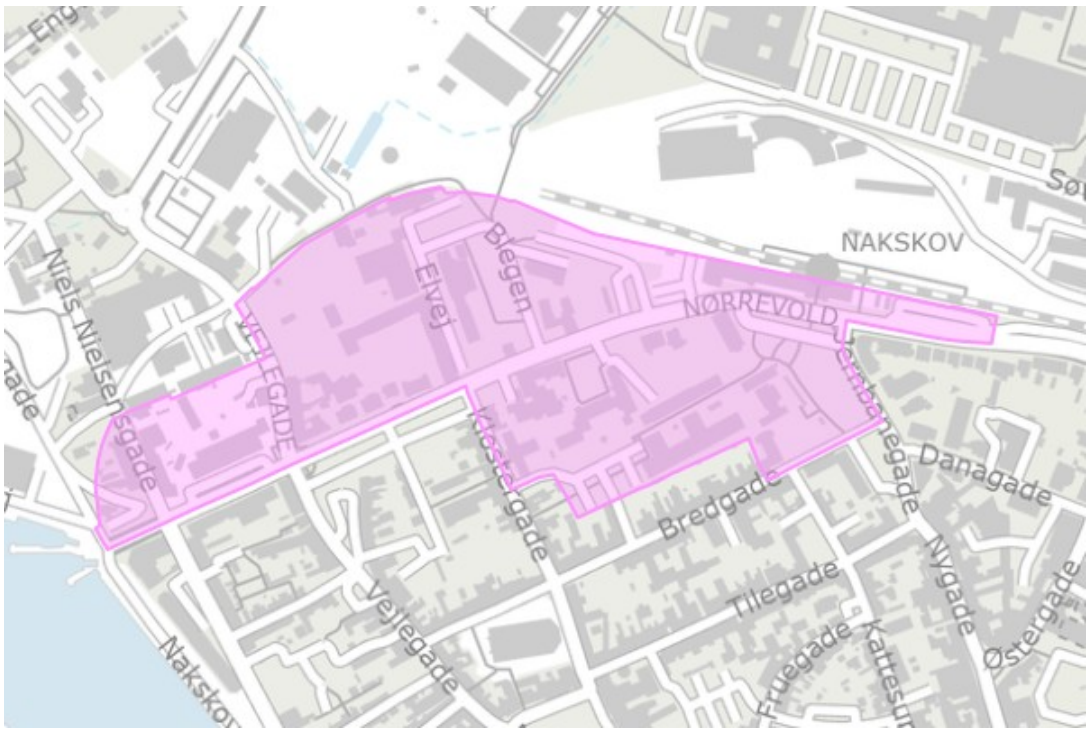
Området ligger inden for risikoområde i forhold til oversvømmelse ved havvandsstigninger (omfatter arealer beliggende under 2,5 meter over daglig vande).

Det skal derfor ved lokalplanlægning af området indarbejdes afværgeforanstaltninger, som sikrer at området ikke oversvømmes.

Den østligste del af området ligger inden for konsekvenszonen for en risikovirksomhed. Her kan derfor ikke planlægges for følsom anvendelse.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-C24 - Bymidteområde i Nakskov nord



Anvendelsesbestemmelser

Centerområde - Bymidte. Boliger, butikker, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv, hoteller samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).
Maks. størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 3.500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 3.000 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker for hele bymidten: maks. 37.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2,5

Maksimal højde er 16 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 60 for området som helhed.

Særlige bestemmelser

Området ligger inden for risikoområde i forhold til oversvømmelse ved havvandsstigninger (omfatter arealer beliggende under 2,5 meter over daglig vande).

Det skal derfor ved lokalplanlægning af området indarbejdes afværgeforanstaltninger, som sikrer at området ikke oversvømmes.

Nye huse skal opføres i eksisterende facadelinje. Nye huse skal opføres med sadeltag. Farveholdning skal vælges under hensyntagen til de eksisterende forhold. Eksisterende huse skal bevares og vedligeholdes under hensyntagen til helhedspræget i den respektive bebyggelse, med respekt for husets oprindelige udtryk, og med udgangspunkt i husets oprindelige materialer og arkitektur. Nye vinduer skal udføres i træ. Nye gadedøre udføres som traditionelle fyldningsdøre i træ.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-C26 - Lokalcenter Birkevænget i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Centerområde - Lokalcenter. Boliger, butikker, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).
Maks. Størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m², udvalgsvarebutikker maks. 500 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt.
Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 10 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

360-C9 - Bymidteområde i Nakskov vest

Anvendelsesbestemmelser

Centerområde - Bymidte. Boliger, butikker, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv, hoteller samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).
Maks. størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 3.500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 3.000 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker for hele bymidten: maks. 37.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

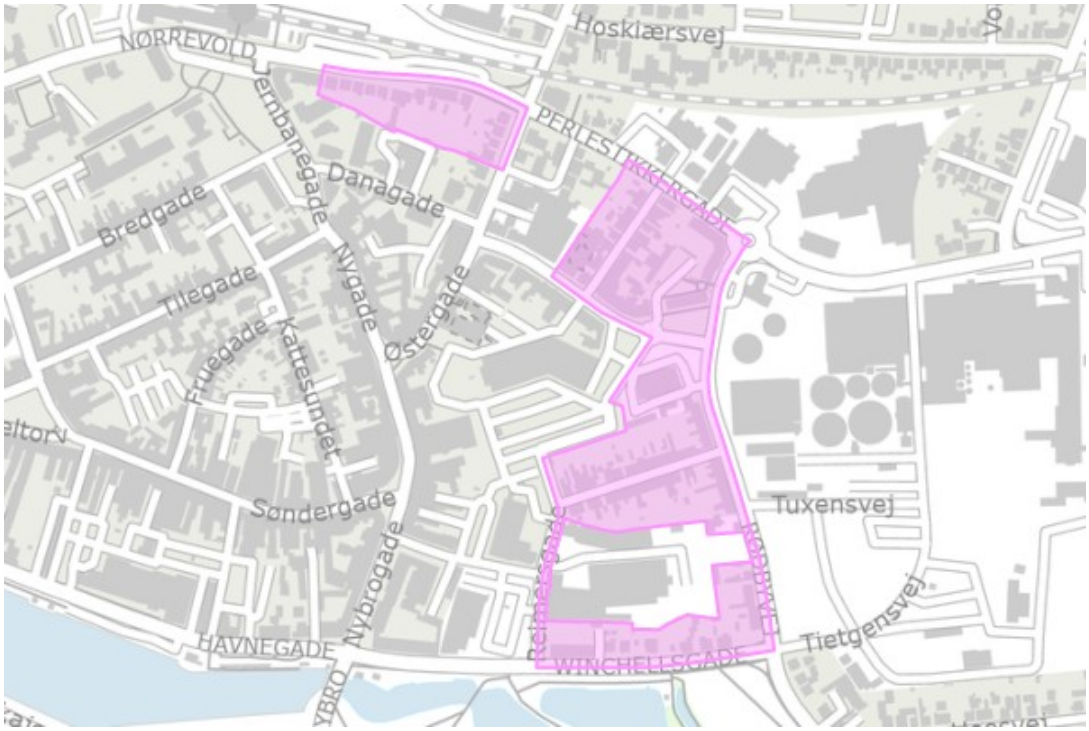
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 70 for området som helhed.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-C4 - Bymidteområde i Nakskov øst og syd-øst



Anvendelsesbestemmelser

Centerområde - Bymidte. Boliger, butikker, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv, hoteller samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).
Maks. størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 3.500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 3.000 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker for hele bymidten: maks. 37.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2,5

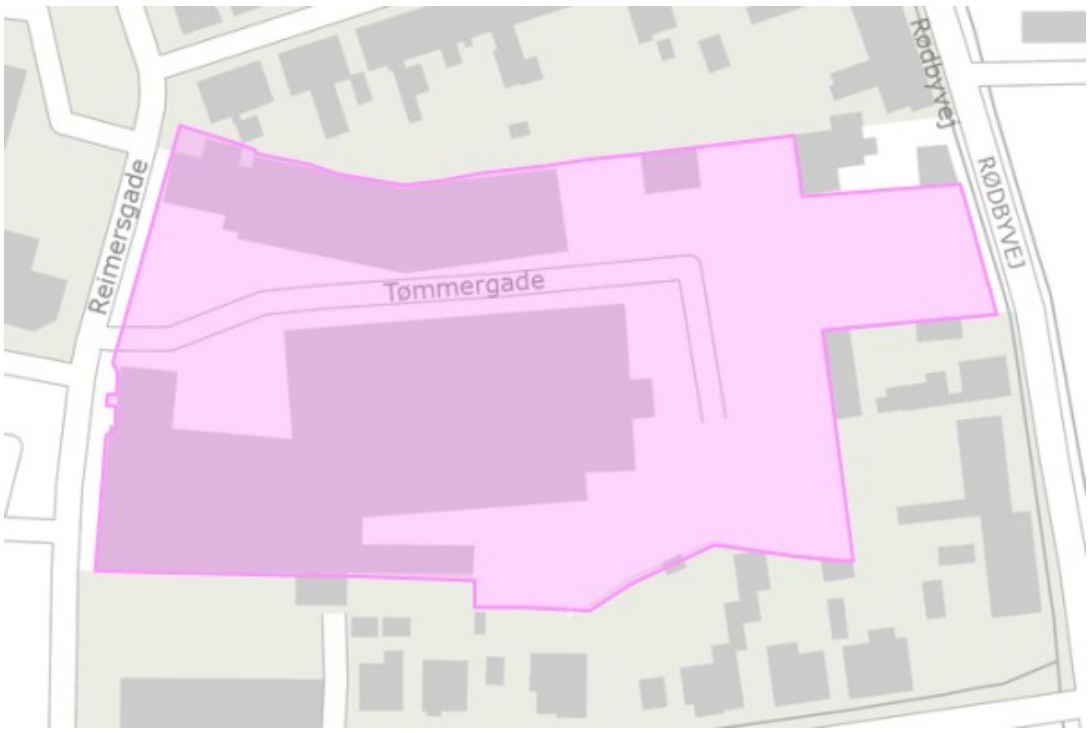
Maksimal højde er 16 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 60 for området som helhed.
De bevaringsværdige husrækker i Reimersgade og i Reventlowsgade skal vedligeholdes med respekt for de oprindelige facader, materialer og farver. Eventuelle nye huse skal udformes i overensstemmelse med eksisterende facadelinjer, højder og proportioner i gaderne.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-C4a - Bymidteområde i Nakskov syd-øst



Anvendelsesbestemmelser

Centerområde - Bymidte. Boliger, butikker, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv, hoteller samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).
Maks. størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 3.500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 3.000 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker for hele bymidten: maks. 37.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for området som helhed.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-C7 - Bymidteområde i Nakskov - i nordvestlige bydel

Anvendelsesbestemmelser

Centerområde - Bymidte. Boliger, butikker, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv, hoteller samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).
Maks. størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 3.500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 3.000 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker for hele bymidten: maks. 37.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

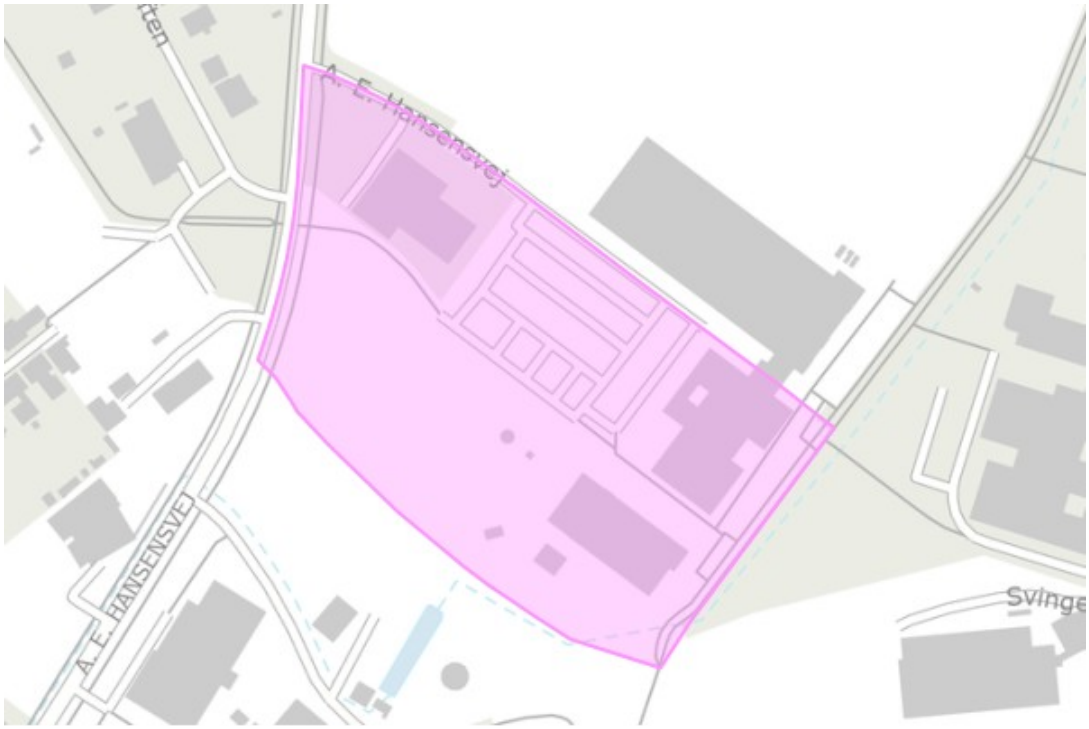
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for området som helhed.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-C8 - Bymidteområde i Nakskov - nordlige bydel



Anvendelsesbestemmelser

Centerområde - Bymidte. Boliger, butikker, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv, hoteller samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).
Maks. størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 3.500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 3.000 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker for hele bymidten: maks. 37.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2,5

Maksimal højde er 12 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for området som helhed.

360-R27 - Rekreativt område ved Friheden i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - bypark samt mindre bebyggelser som f.eks. spejderhytte.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 5 for
den enkelte ejendom. Der kan opføres
bygninger til naturskole-, spejderformål og anlæg, der indbyder til aktivitet.

367-F1 - Kolonihaver syd for Svingels Allé i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - kolonihaver og offentlige formål (fælles friarealer, legeplads o.lign.).

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Grundstørrelsen i kolonihaveområdet ved en evt. udstykning må ikke overstige 400 m² og bebyggelsen på den enkelte grund i kolonihaveområdet må ikke overstige 25 m².

Særlige bestemmelser

Arbejdernes Kolonihaver og Kolonihaveforeningen Birkely.
Kolonihavehusene må ikke anvendes/indrettes til overnatning.
Det offentlige område friholdes for bebyggelse bortset fra mindre bygninger, f.eks. toiletter, kiosk o.lign. samt parkeringsanlæg i forbindelse med områdets anvendelse som offentligt tilgængeligt friareal.

367-F2 - Kolonihaver ved nord for Kløvervænget i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - kolonihaver og offentlige formål (fælles friarealer, legeplads o.lign.).

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

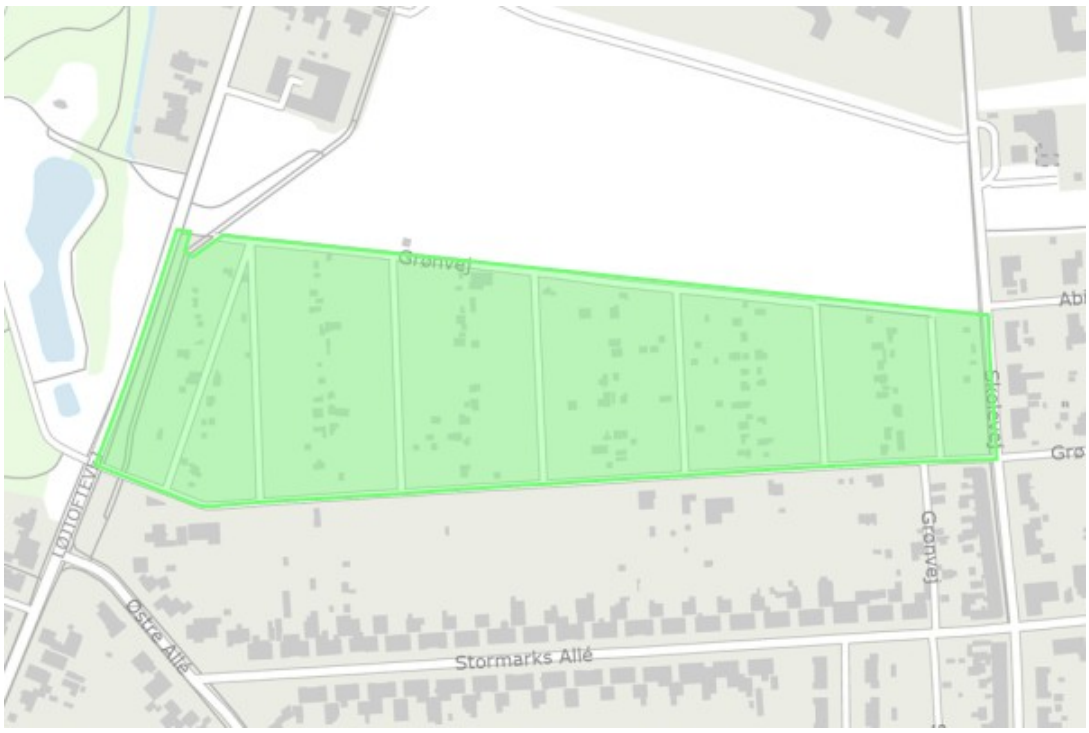
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Grundstørrelsen i kolonihaveområdet ved en evt. udstykning må ikke overstige 400 m² og bebyggelsen på den enkelte grund i kolonihaveområdet må ikke overstige 25 m².

Særlige bestemmelser

Arbejdernes Kolonihaver. Kolonihavehusene må ikke anvendes/indrettes til overnatning.
Det offentlige område friholdes for bebyggelse bortset fra mindre bygninger, f.eks. toiletter, kiosk o.lign. samt parkeringsanlæg i forbindelse med områdets anvendelse som offentligt tilgængeligt friareal.

367-F3 - Kolonihaver ved Løjtoftevej i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - kolonihaver og offentlige formål (fælles friarealer, legeplads o.lign.).

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Grundstørrelsen i kolonihaveområdet ved en evt. udstykning må ikke overstige 400 m² og bebyggelsen på den enkelte grund i kolonihaveområdet må ikke overstige 25 m².

Særlige bestemmelser

Kolonihaveforeningen af 1919 (Grønvej). Kolonihavehusene må ikke anvendes/indrettes til overnatning.
Det offentlige område friholdes for bebyggelse bortset fra mindre bygninger, f.eks. toiletter, kiosk o.lign. samt parkeringsanlæg i forbindelse med områdets anvendelse som offentligt tilgængeligt friareal.

360-B44 - Boligområde ved Lienlund, Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 40 for tæt-lav bebyggelse og maks. 30 for åben-lav bebyggelse.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-R67 - Kolonihaver ved Riddersborg i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - kolonihaver og offentlige formål (fælles friarealer, legeplads o.lign.).

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Grundstørrelsen i kolonihaveområdet ved en evt. udstykning må ikke overstige 400 m² og bebyggelsen på den enkelte grund i kolonihaveområdet må ikke overstige 25 m².

Særlige bestemmelser

Haveselskabet Riddersborg. Kolonihavehusene må ikke anvendes/indrettes til overnatning.
Det offentlige område friholdes for bebyggelse bortset fra mindre bygninger, f.eks. toiletter, kiosk o.lign. samt parkeringsanlæg i forbindelse med områdets anvendelse som offentligt tilgængeligt friareal.

367-F6 - Kolonihaver ved Ørstedsvej i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - kolonihaver og offentlige formål (fælles friarealer, legeplads o.lign.).

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Grundstørrelsen i kolonihaveområdet ved en evt. udstykning må ikke overstige 400 m² og bebyggelsen på den enkelte grund i kolonihaveområdet må ikke overstige 25 m².

Særlige bestemmelser

Kolonihaveforeningen Skandsen. Kolonihavehusene må ikke anvendes/indrettes til overnatning.
Det offentlige område friholdes for bebyggelse bortset fra mindre bygninger, f.eks. toiletter, kiosk o.lign. samt parkeringsanlæg i forbindelse med områdets anvendelse som offentligt tilgængeligt friareal.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-F7 - Kolonihaver ved Baldersvej i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - kolonihaver og offentlige formål (fælles friarealer, legeplads o.lign.).

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Grundstørrelsen i kolonihaveområdet ved en evt. udstykning må ikke overstige 400 m² og bebyggelsen på den enkelte grund i kolonihaveområdet må ikke overstige 25 m².

Særlige bestemmelser

Kolonihaveforeningen Skandsen. Kolonihavehusene må ikke anvendes/indrettes til overnatning.
Det offentlige område friholdes for bebyggelse bortset fra mindre bygninger, f.eks. toiletter, kiosk o.lign. samt parkeringsanlæg i forbindelse med områdets anvendelse som offentligt tilgængeligt friareal.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-G1 - Rekreativt område ved Oksebæksrenden i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - bypark samt nærrekreativt område.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

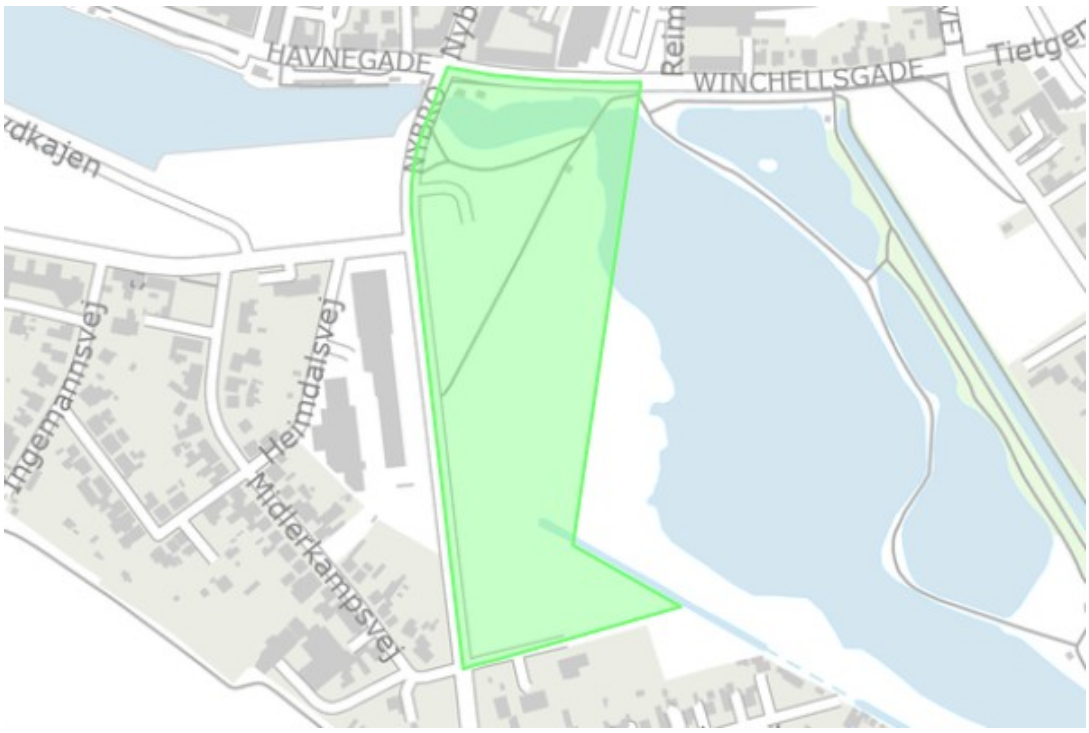
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 5 for den enkelte ejendom.
Mindst 80 % af området anvendes til større samlede fælles friarealer, uden anden bebyggelse.
Der kan opføres bygninger til naturskole-, spejderformål og anlæg, der indbyder til aktivitet.

367-G11 - Nakskov cirkusplads



Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - bypark.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Landzoneområdet overføres ved lokalplanlægning til byzone.

Omfang og udformning

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end de for driften nødvendige mindre bygninger.

Særlige bestemmelser

I byparken kan arealerne udlægges i forskellige plejeniveauer. Nogle arealer kan udlægges til et højt niveau med bede og kulturplanter og andre til et lavt plejeniveau med selvskabt fauna.
Byparken kan indeholde kunstigt skabte vandhuller, vandløb, bakker, dyrefolde, trådte stier, befæstede stier, bænke, borde og beplantninger.
Hvor det er hensigtsmæssigt kan installeres belysning og vand.
Byparken skal kunne anvendes til varieret friluftsliv.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-G12 - Rekreativt område syd for Færgelandsgården i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - fritidsaktiviteter, knallertbane, riffel- og flugtskydebaner, bypark, undervisningsformål samt nærrekreativt område, herunder model-jordbrug til demonstration af miljøvenlige dyrkningsmetoder.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 8,5 meter

Området friholdes for anden bebyggelse end de for driften nødvendige mindre bygninger, som klubhuse o.lign.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-G15 - Svingelen i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område og privat service - bypark, hotel, kursusvirksomhed.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2,5

Maksimal højde er 12 meter

Bebygelsesprocent for matr. nr. 331 b, Nakskov Markjorder (Skovridergården) er maks. 50 for den enkelte ejendom andre ejendomme maks. 5. for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Bygninger placeres og udformes under hensyn til naturmæssige interesser.

367-G16 - Rekreativt område ved Rosnæs i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - kolonihaver, idrætsformål, fritidshavn til maks. 180 bådpladser og fiskerierhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Landzoneområdet overføres ved lokalplanlægning til byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Området friholdes for anden bebyggelse en kolonihavehuse, bygninger til idrætsformål og redskabshuse til fritids- og erhvervsfiskere.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-R48 - Rekreativt område på Hestehovedet i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område og privat service - fritidshavn (ikke miljøfølsom anvendelse) til maks. 348 bådpladser, husbåde til maks. 20 pladser samt campingplads til maks. 350 enheder samt mindre butikker til brug for områdets kunder.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

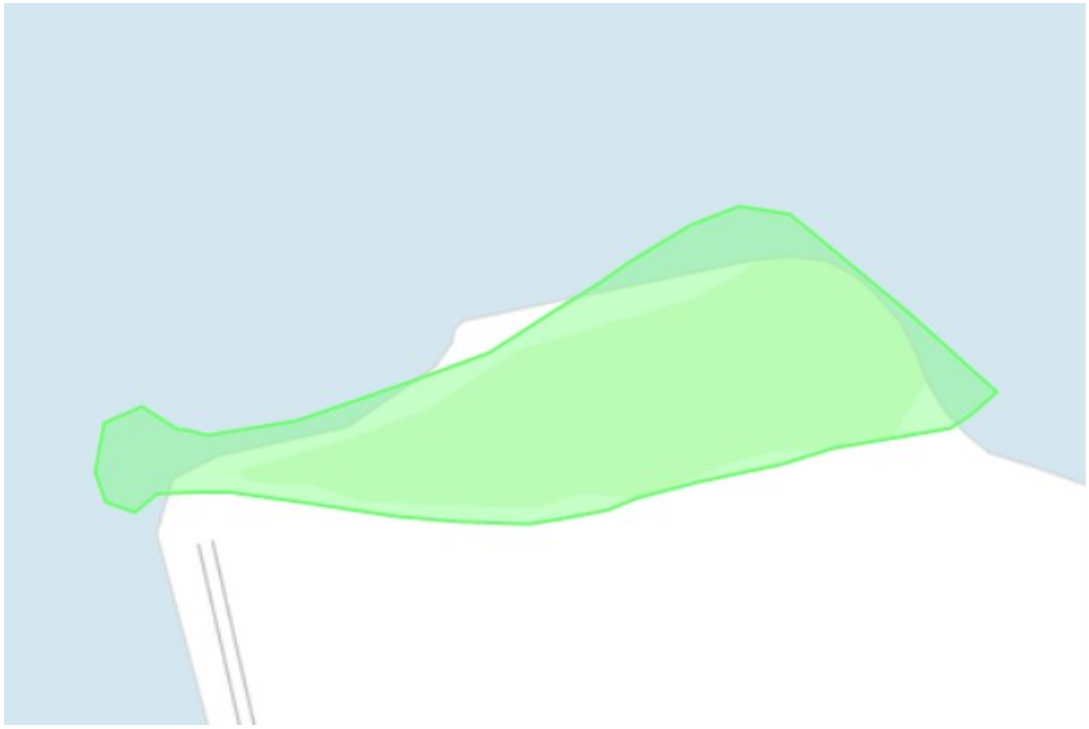
Bebyggelsesprocent: Maks. 10 for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde maks. 8,5 meter - punktvis 12 meter.

Særlige bestemmelser

Anlæg og bygninger placeres og udformes under hensyntagen til landskabet og naturinteresser, og der skal sikres areal til offentligt stiforløb fra Hestehovedet til Lindelse.

Lystbådehavnen og mulig udvidelse betragtes ikke som et område med miljøfølsom anvendelse, da bådene selv har emmisioner og støjer.

360-R47 - Grønt område Trælleholm i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Grønt område til ikke miljøfølsom anvendelse - offentligt tilgængeligt naturområde.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Friholdes for bygninger.

Særlige bestemmelser

Grønt område, hvor færdsel begrænses. Der udlægges kun trådte stier og færdsel til fods.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-R65 - Kolonihaver ved Odinsvej i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - kolonihaver.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Friholdes for anden bebyggelse end kolonihavehuse og bygninger til idrætsformål. Bebyggelsen på den enkelte grund i kolonihaveområdet må ikke overstige 25 m².

Særlige bestemmelser

Haveselskabet Skoven.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-G22 - Rekreativt område syd for Færgelandsgården i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - bypark, materialegård, samt unge- og ældre institutioner.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 12 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 25 for den enkelte ejendom.

360-R68 - Boldbaner ved Løjtoftevej i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - bypark, boldbaner, idrætsanlæg med klubhus, bygninger til idrætsformål samt nærrekreative områder.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

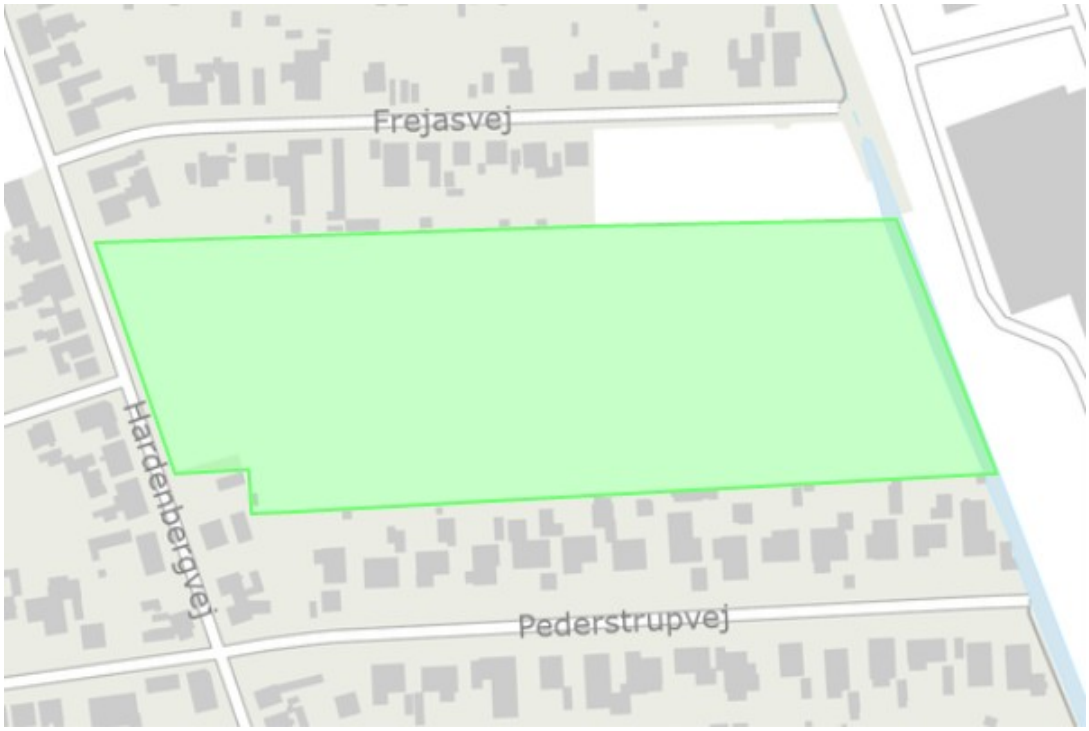
Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 12 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 5 for den enkelte ejendom.

367-G6 - Grønt område ved Hardenbergvej i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - bypark, boldbaner, idrætsanlæg med klubhus, bygninger til idrætsformål samt nærrekreative områder.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 12 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 5 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-G8 - Lienlundparken i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - bypark.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Landzoneområdet overføres ved lokalplanlægning til byzone.

Omfang og udformning

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for driften nødvendige mindre bygninger.

Særlige bestemmelser

I byparken kan arealerne udlægges i forskellige plejeniveauer. Nogle arealer kan udlægges til et højt niveau med bede og kulturplanter og andre til et lavt plejeniveau med selvskabt fauna.
Byparken kan indeholde kunstigt skabte vandhuller, vandløb, bakker, dyrefolde, trådte stier, befæstede stier, bænke, borde og beplantninger. Hvor det er hensigtsmæssigt kan installeres belysning og vand. Byparken skal kunne anvendes til varieret friluftsliv.
Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-G9 - Rekreativt område ved Blegen i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - bypark.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Landzoneområdet overføres ved lokalplanlægning til byzone.

Omfang og udformning

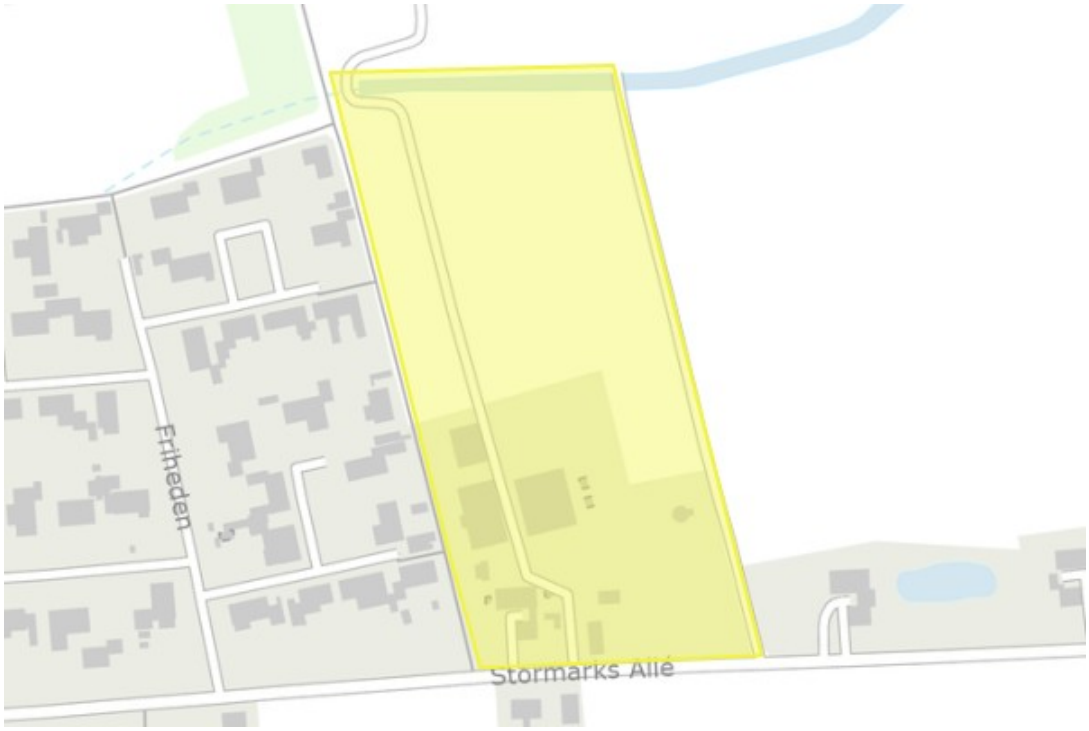
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for driften nødvendige mindre bygninger.

Særlige bestemmelser

I byparken kan arealerne udlægges i forskellige plejeniveauer. Nogle arealer kan udlægges til et højt niveau med bede og kulturplanter og andre til et lavt plejeniveau med selvskabt fauna.
Byparken kan indeholde kunstigt skabte vandhuller, vandløb, bakker, dyrefolde, trådte stier, befæstede stier, bænke, borde og beplantninger.
Hvor det er hensigtsmæssigt kan installeres belysning og vand.
Byparken skal kunne anvendes til varieret friluftsliv.

360-O10 - Offentligt formål og erhverv på Stormarks Allé 125 i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål og erhverv, med frilandsarealer til jordbrug og rekreative anvendelsesmuligheder.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

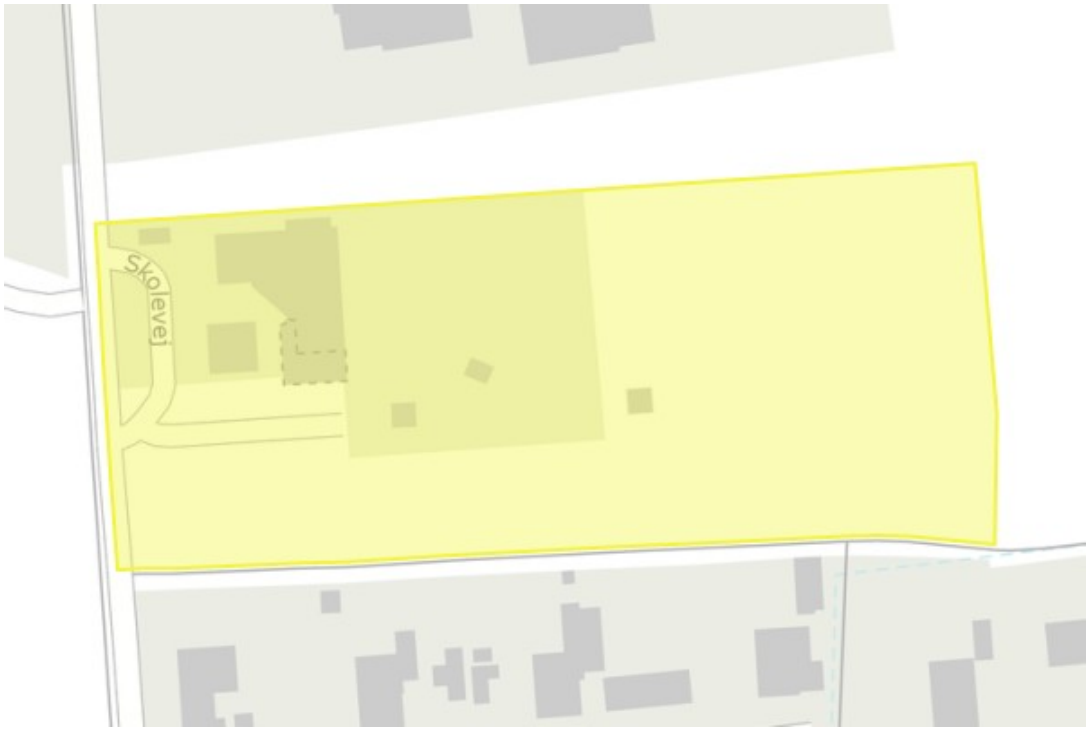
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 12 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for området under et.

360-O11 - Offentligt område til institution ved Skolevej i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Offentligt område - Institutioner for børn og ældre o.lign.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 25 for den enkelte ejendom.

360-O13 - Nakskov Sundhedscenter

Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - Sundhedscenter m.m.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 4

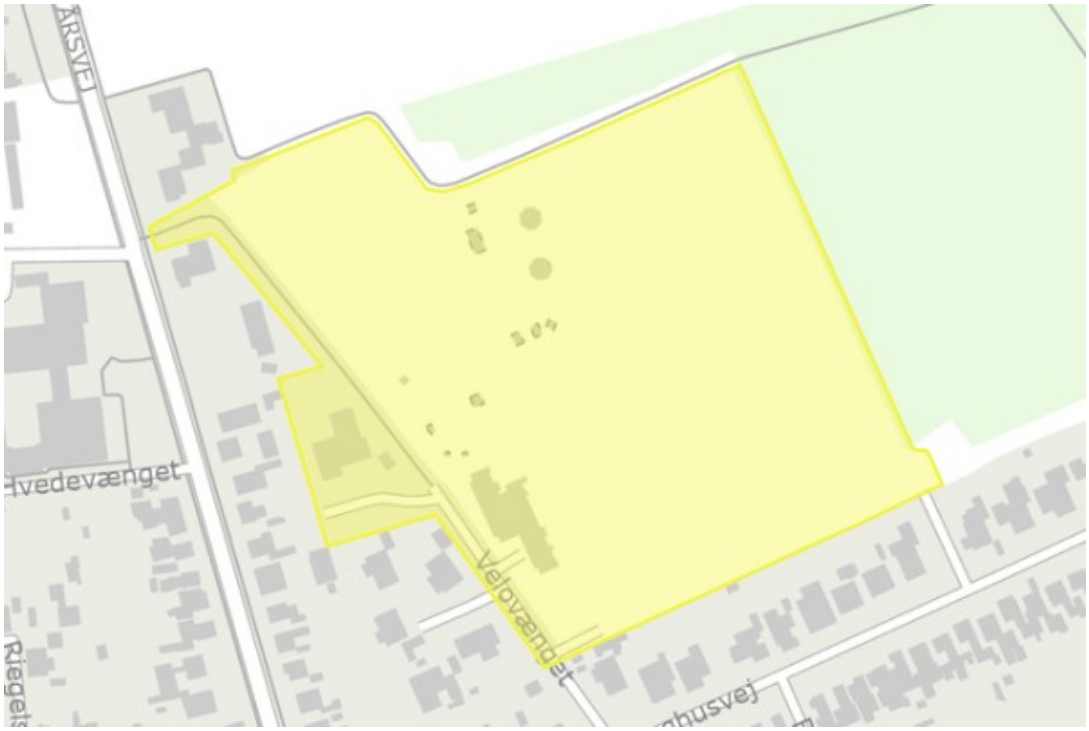
Maksimal højde er 16 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 70 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-O15 - Offentligt område ved Velovænget i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Offentligt område - bypark, boldbaner, idrætsanlæg med klubhus, bygninger til idrætsformål samt institutioner til børn.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

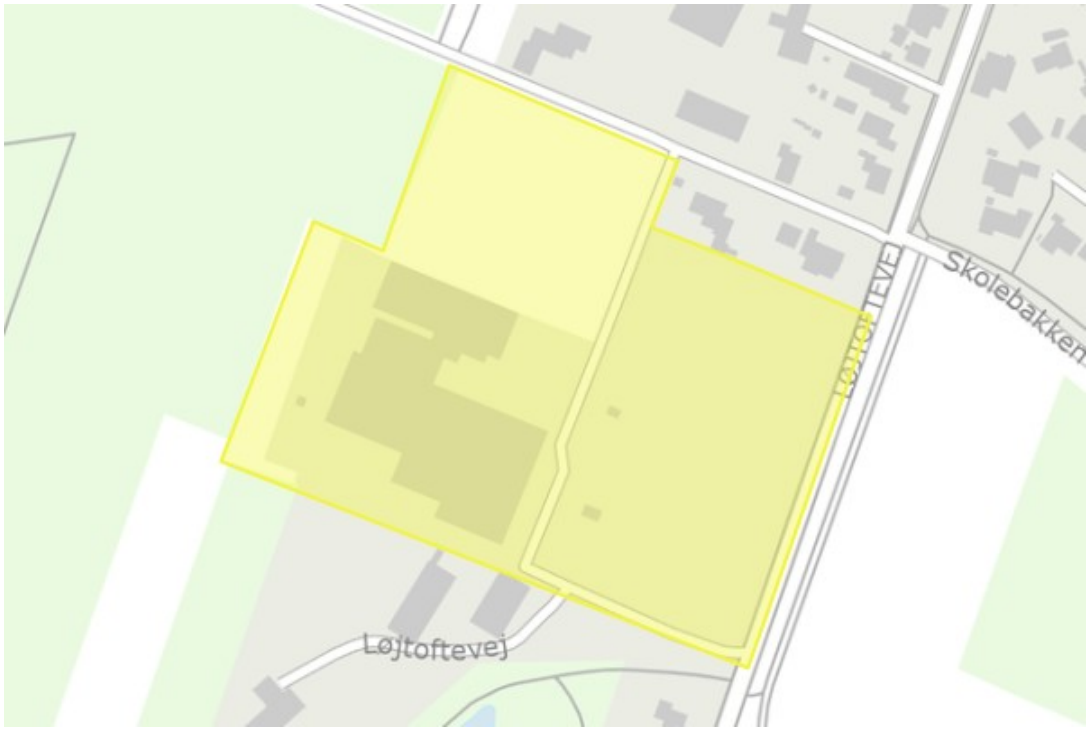
Byzone og landzone. Landzoneområdet overføres ved lokalplanlægning til byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 12 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 5 for området som helhed.

360-O20 - Offentligt område - Aktivcenter Lolland i Nakskov nord



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - undervisning, rekreative formål, foreningsaktiviteter mv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Området overføres til byzone ved lokalplanlægning.

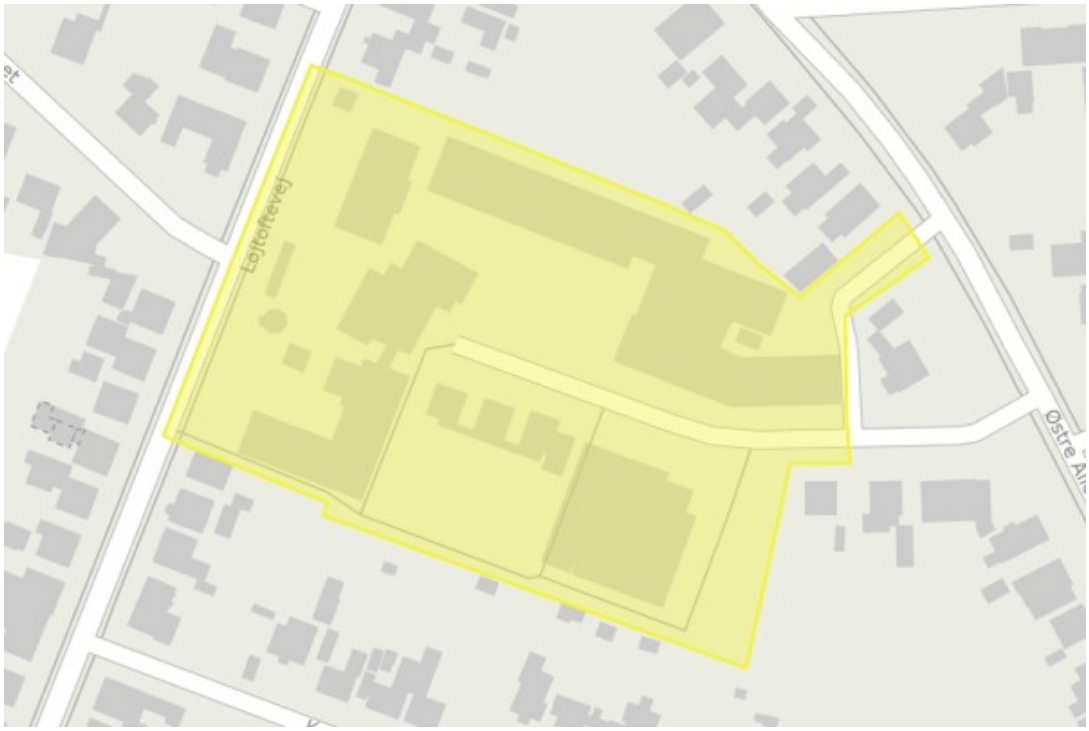
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 10 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

360-O6 - Offentligt område ved Stormarkskolen, Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - skole o.lign.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

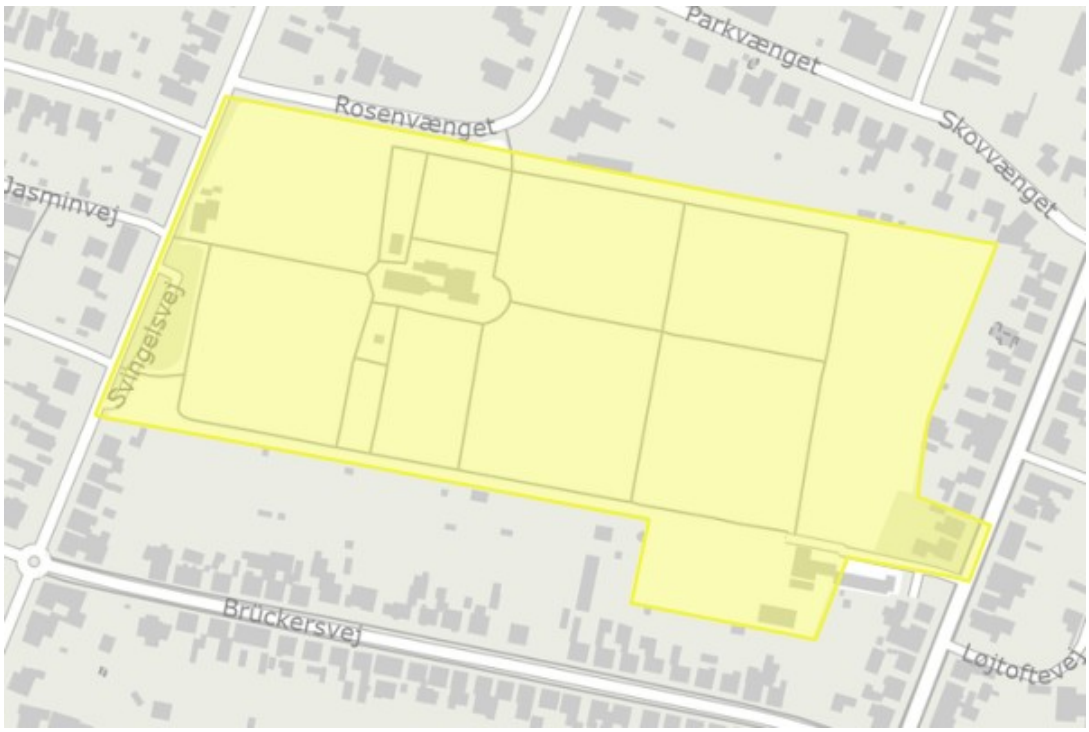
Maksimal højde er 13 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 60 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Ny bebyggelse skal fremstå som en naturlig del af miljøet omkring Stormarkskolen. Der skal være offentlig adgang til området.

367-D10 - Kirkegård i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - kirkegårde med krematorium og kapel.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end de for driften nødvendige udvidelser af eksisterende bygninger, samt mindre bygninger, f.eks. toiletter o.lign. i forbindelse med områdets anvendelse.

367-D11 - Teglgården i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - materialegård med tilhørende garageanlæg og værksteder samt institutioner.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-R66 - Rekreativt område ved Engtoften i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område, som spejderhytte mv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

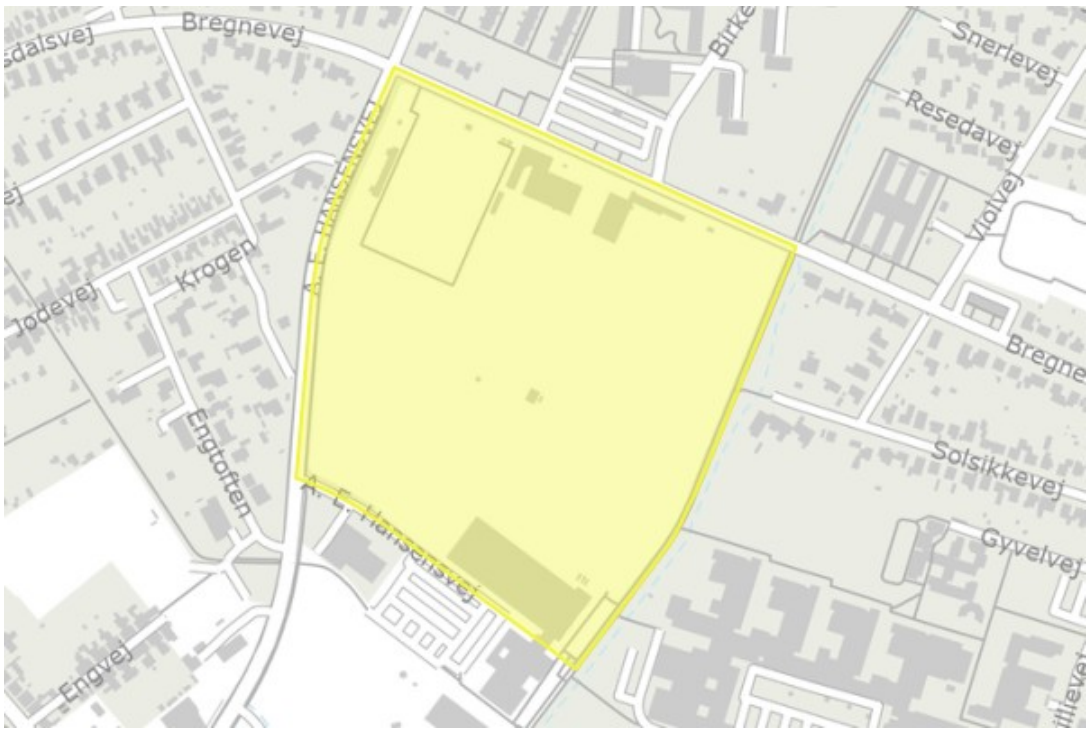
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-D17 - Stadion og idrætscentet i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - idrætsområde, hotel/kursusejendom/vandrehjem o.lign.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

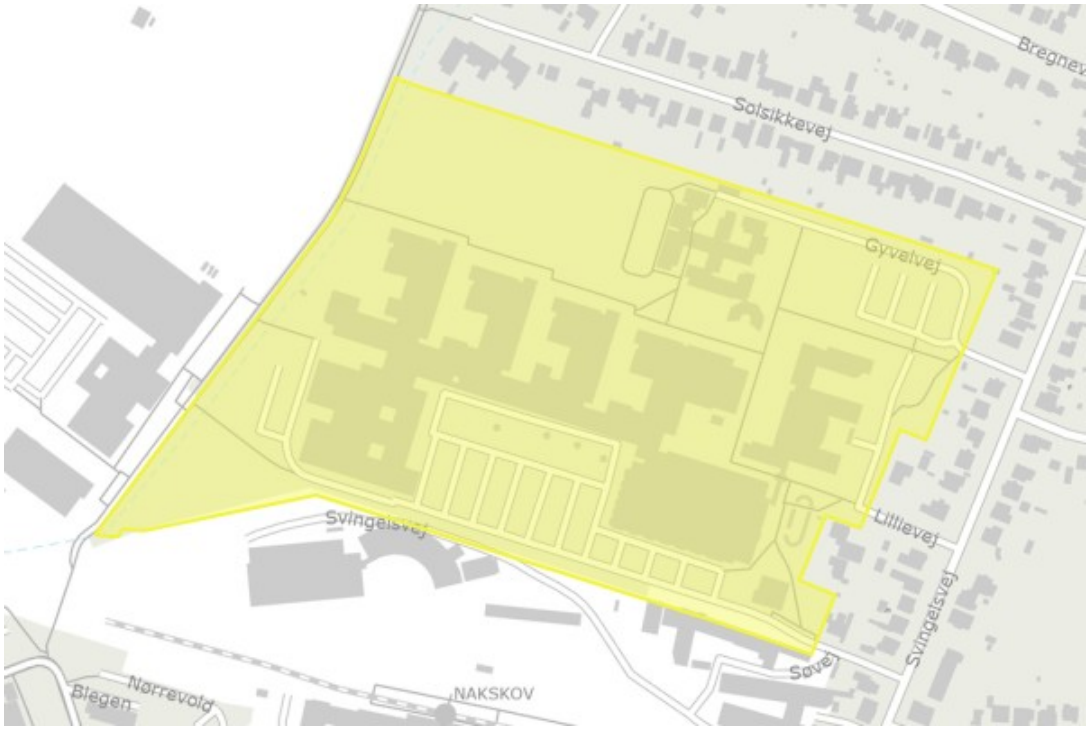
Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 12 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

367-D18 - Nakskov Uddannelsescenter



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - undervisningsområde, teater, bibliotek, hotel/kursusejendom/vandrehjem o.lign.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

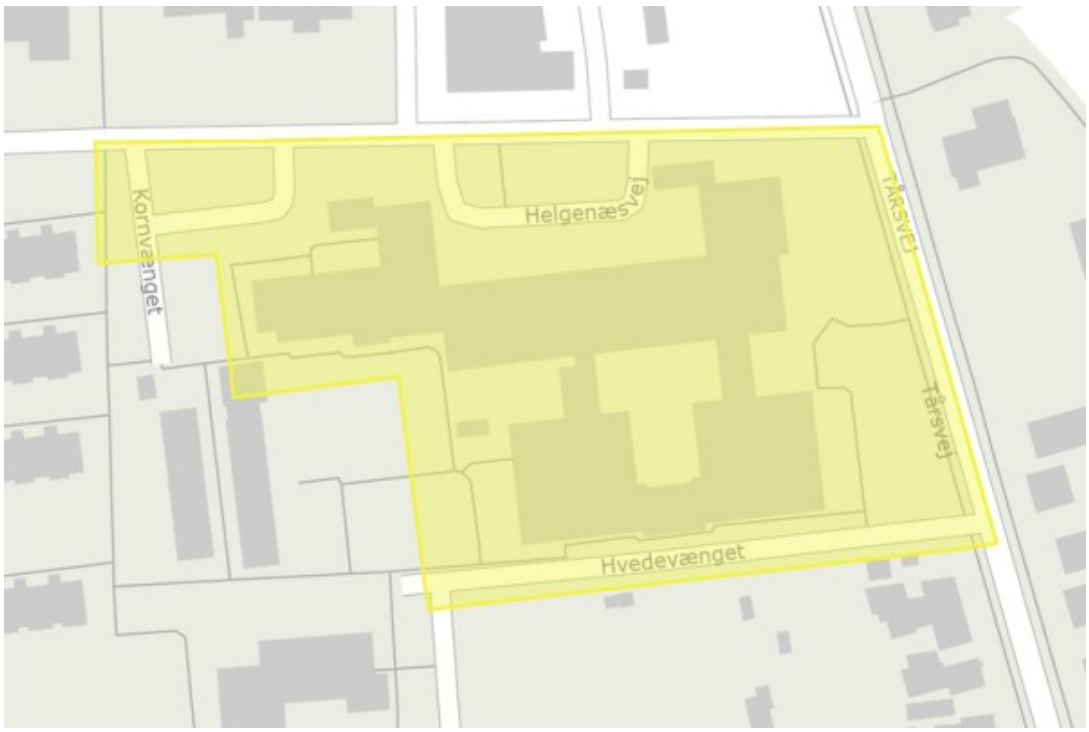
Maksimal højde er 12 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-D6 - Plejehjemmet Skovcenteret i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - institutioner for børn og ældre, samt boligformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

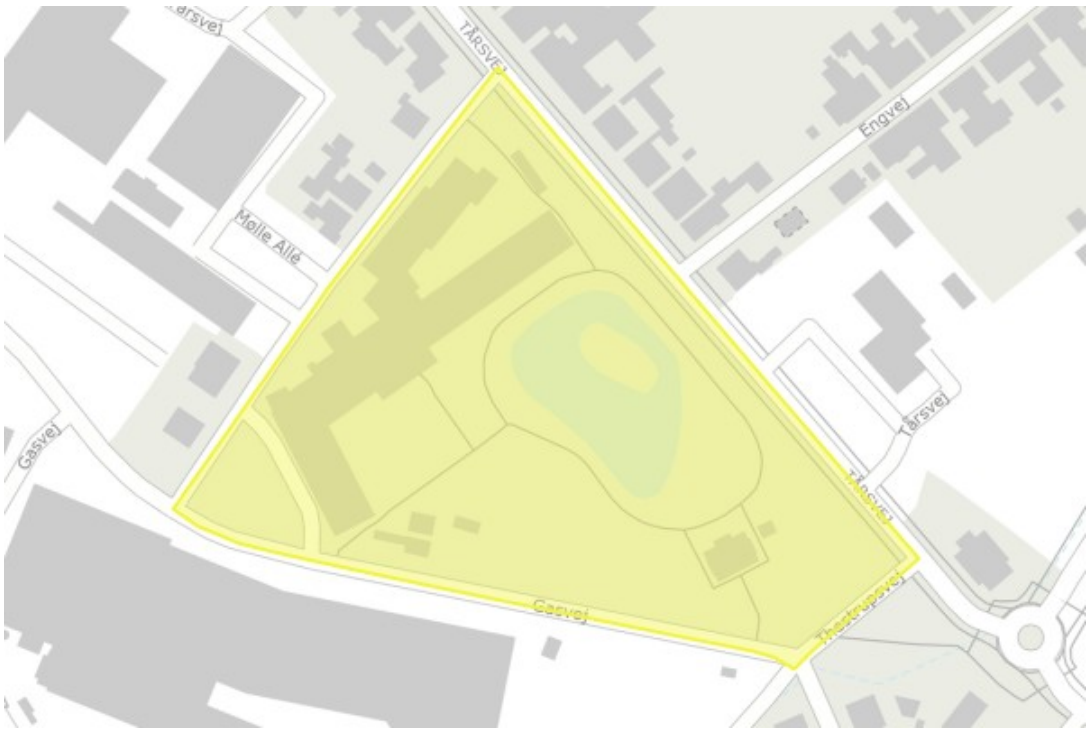
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 3

Maksimal højde er 16 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

367-D7 - Plejehjemmet Møllecenteret i Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - institutioner for børn og ældre, vandrerhjem o.lign samt boligformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 3

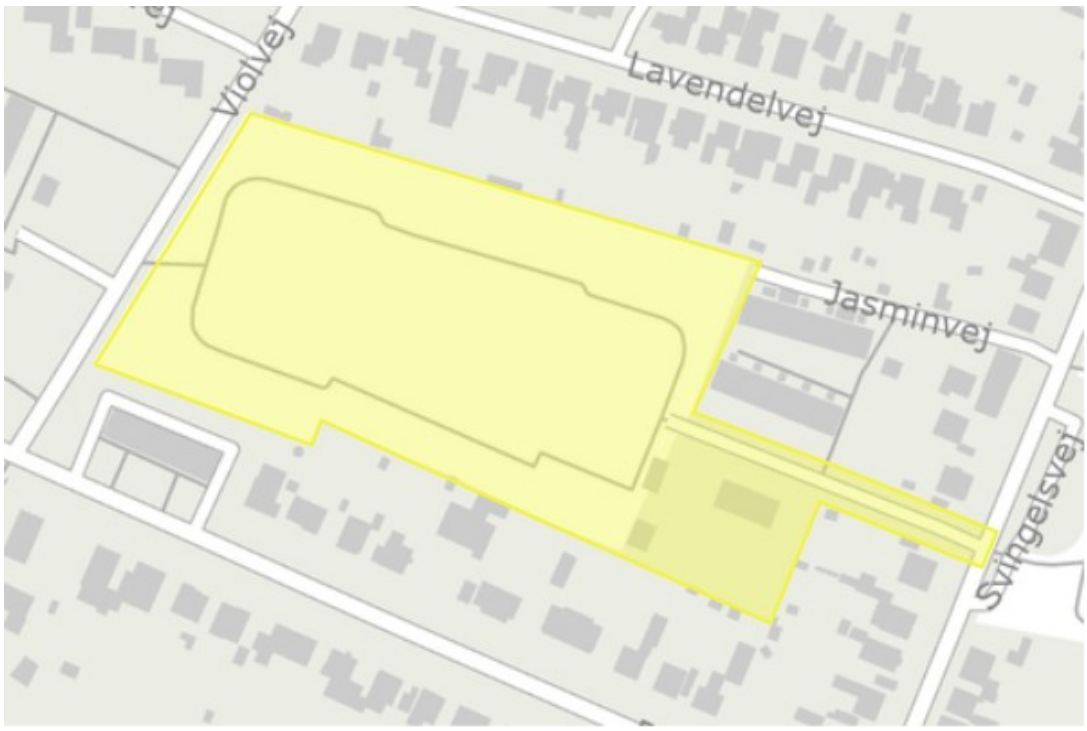
Maksimal højde er 16 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

367-D9 - Nakskov Kirkegård



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - kirkegårde med krematorium og kapel.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end de for driften nødvendige udvidelser af eksisterende bygninger, samt mindre bygninger, f.eks. toiletter o.lign. i forbindelse med områdets anvendelse.

367-D14 - Jernbanestationen i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Tekniske anlæg - trafikterminal, jernbaneterræn, busholdepladser og værksteder.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

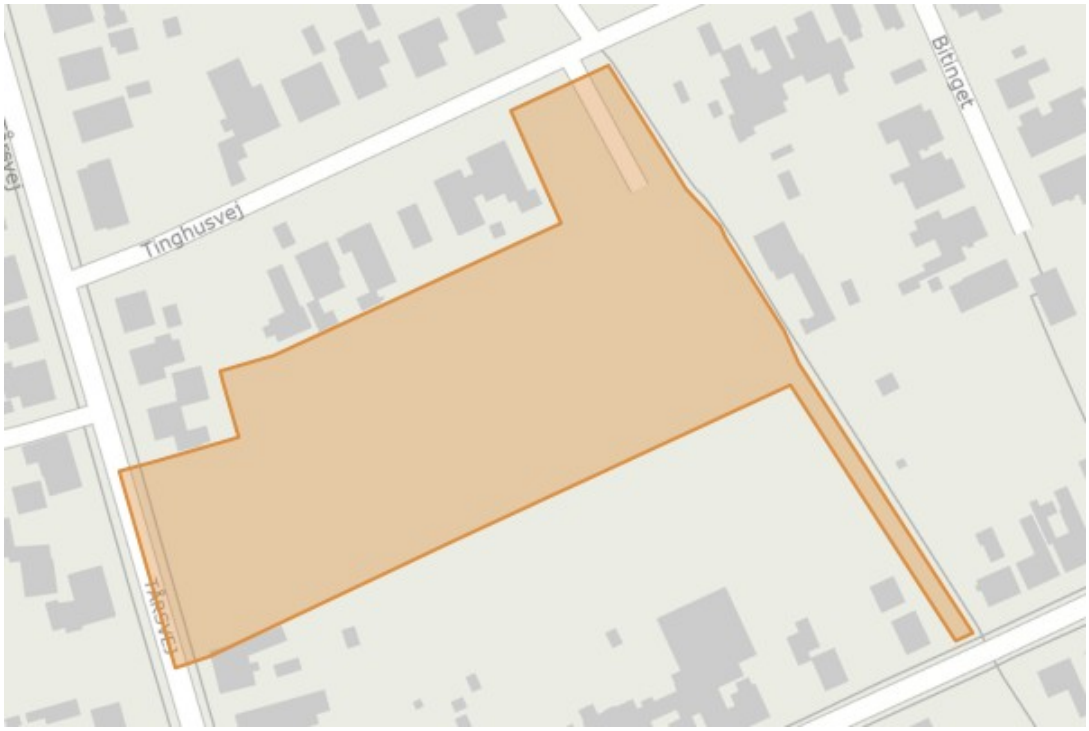
Maksimal højde er 12 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-B40 - Boliger ved Tårsvej, Nakskov (Madeskov)



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til tæt-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for området som helhed.

360-R69 - Rekreativt område ved Krogsbølleparken i Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - bypark samt mindre bebyggelser.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone.

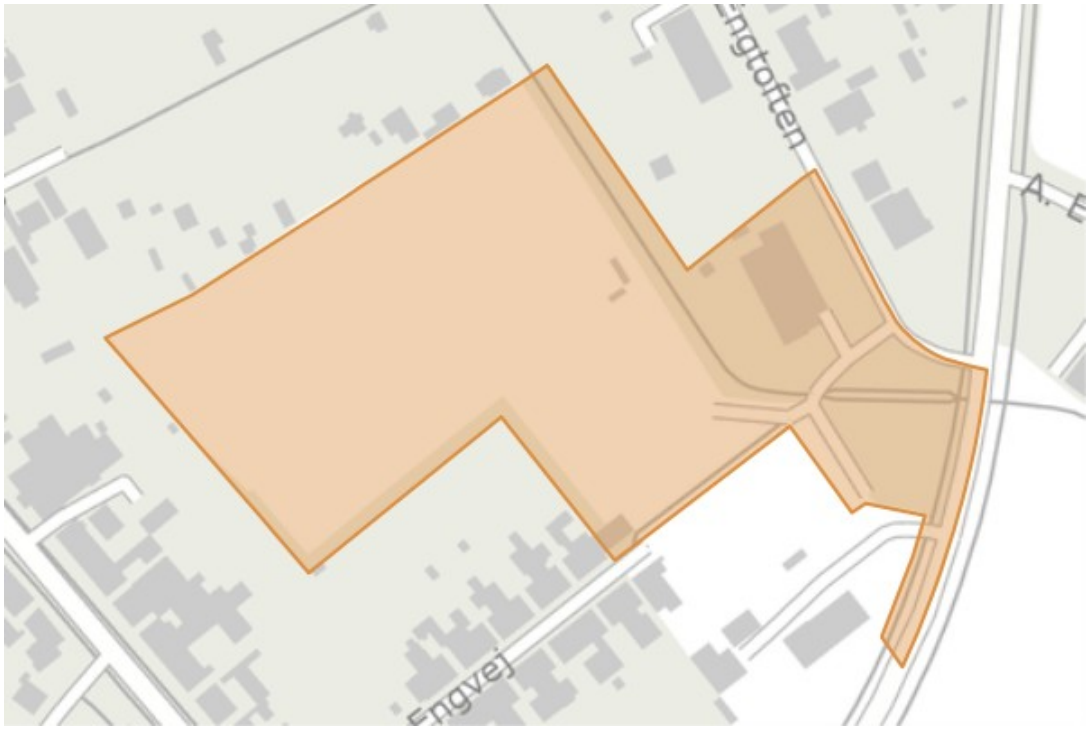
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 6,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 5 for den enkelte ejendom. Der kan opføres bygninger til naturskole-, spejderformål og anlæg, der indbyder til aktivitet.

360-B43 - Boligområde ved Engvej, Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse, samt etageboliger, offentlige formål og service- og liberale erhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

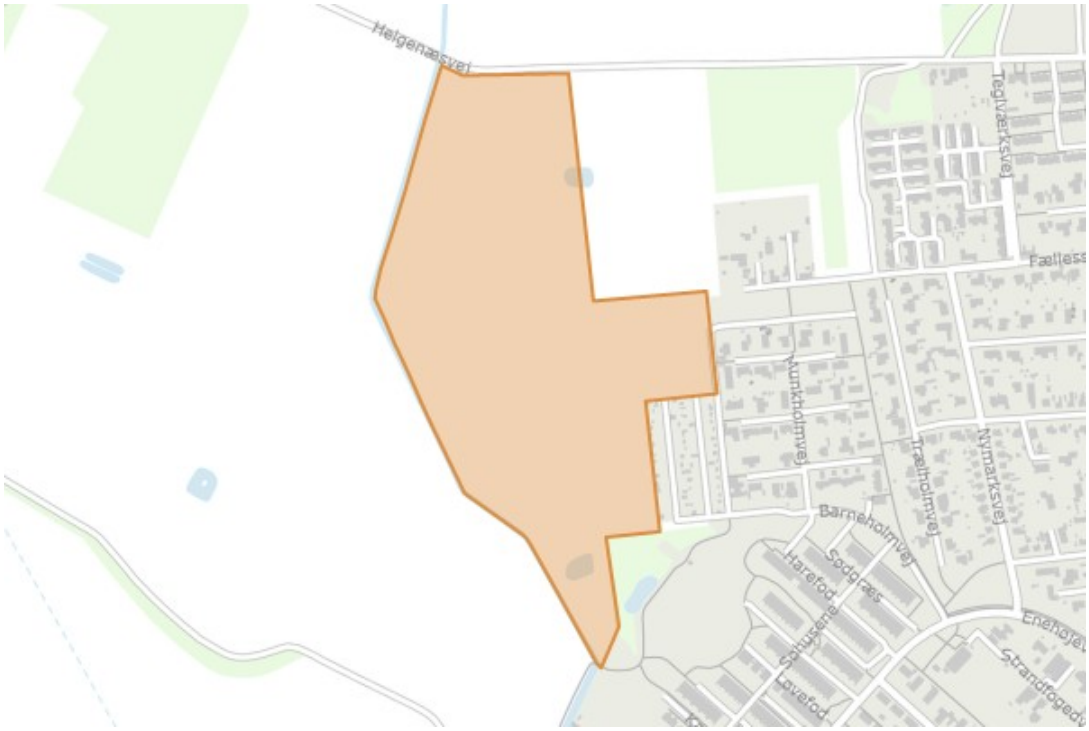
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 40 for tæt-lav bebyggelse, maks. 30 for åben-lav bebyggelse og maks. 40 til etageboliger og offentlige formål.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-B46 - Boligområde syd for Helgenæsvej, Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Arealet overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 40 for tæt-lav bebyggelse og maks. 30 for åben-lav bebyggelse.

360-B41 - Boligområde ved Midlerkampsvej, Nakskov

Anvendelsesbestemmelser

Områder til boligformål, til forskellige boligtyper som åben-lav og tæt-lav bebyggelse og etageboliger. Område til uddannelsesinstitutioner, børneinstitutioner, sundhedsinstitutioner, sociale institutioner, kulturelle institutioner (museum, teater,
kulturhus, bibliotek mv.), offentlig administration, kirker og kirkegårde, ældreboliger mv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Landzoneområdet overføres ved lokalplanlægning til byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

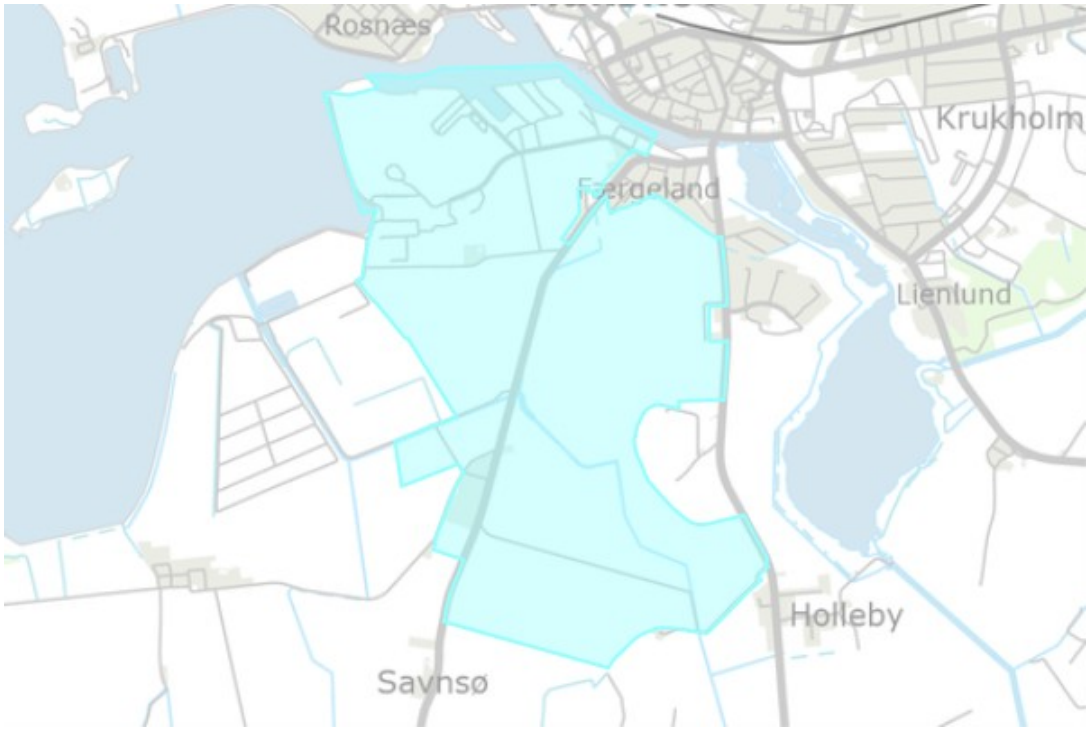
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for boligbebyggelse og maks. 40 til andre formål.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-E51 - Erhvervsområde ved Nakskov Havn og Stensø



Anvendelsesbestemmelser

Transporttungt erhvervsområder - kategori D - miljøklasse 2-7, herunder risikovirksomheder. Der kan desuden placeres havnerelaterede virksomheder, samt virksomheder til offentlige formål i form af rensnings-, vand- og varmeforsyningsanlæg, genbrugsstationer mv., samt fritidshavn mv. til maks. 47 bådpladser.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Landzonearealet overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 40 meter

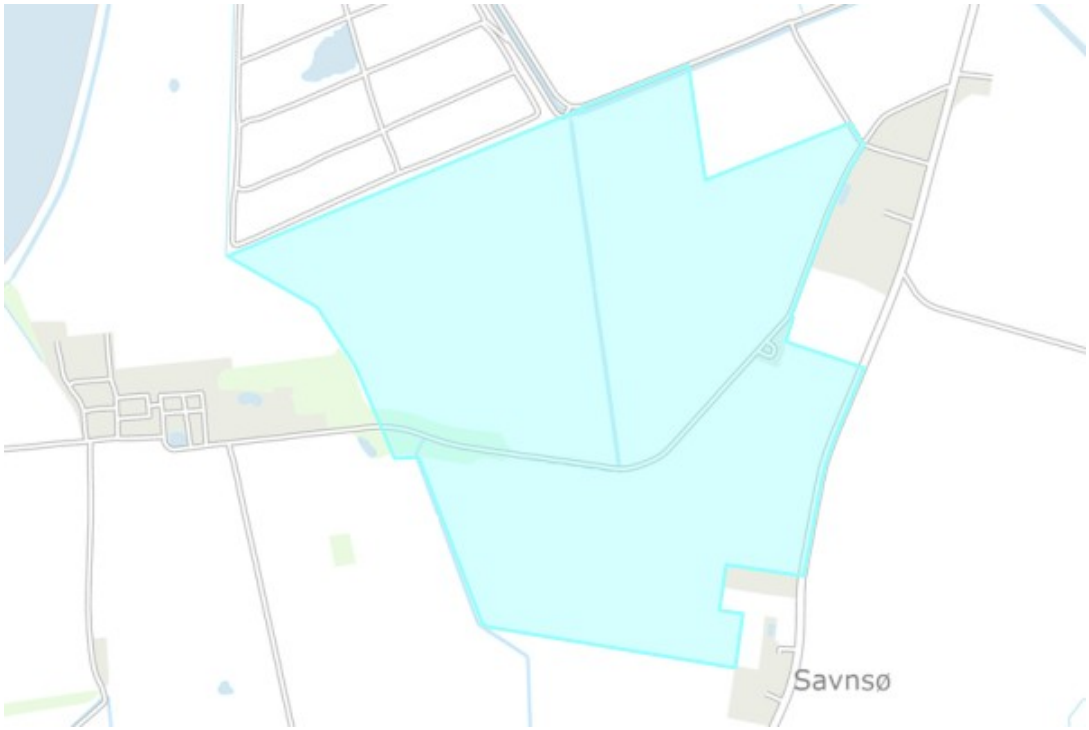
Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom. Maksimal højde for skorsten og procestårne er 60 meter.

Særlige bestemmelser

Ved en kommende lokalplanlægning skal rammeområdet inddeles i forhold til miljøklasser.
Imod boligerne i rammeområdets nordøstlige side skal der i den kommende planlægning sikres en buffer, som kan mindske evt. gener fra

det nye erhvervsområde. Denne buffer må ikke få et rekreativt udtryk.
Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.
Her kan placeres en helikopterplads.

360-E52 - Erhvervsområde til agroindustri i Nakskov vest



Anvendelsesbestemmelser

Agro industriområde - kategori F - miljøklasse 3-7. Erhvervsområde for jordbrugsrelaterede produktionsvirksomheder. Erhverv i denne kategori er f.eks. frøproduktion, algeproduktion, biogasanlæg, gartnerier, svineproduktionsanlæg, vinproduktion, producenter af biobrændsel mv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 20 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-E53 - Erhvervsområde Nakskov Vest

Anvendelsesbestemmelser

Transporttungt erhvervsområde eller havnerelaterede virksomheder - kategori D - miljøklasse 2-6. Primært til miljø- og energiteknologiske virksomheder. Det kan være alt fra kontorer til asfaltfabrikker, men det skal kunne godtgøres, at virksomheden har et særligt transportbehov, f.eks. shippingvirksomheder, der både har kontorer og lagerkapacitet eller betonelementvirksomhed.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone.

Omfang og udformning

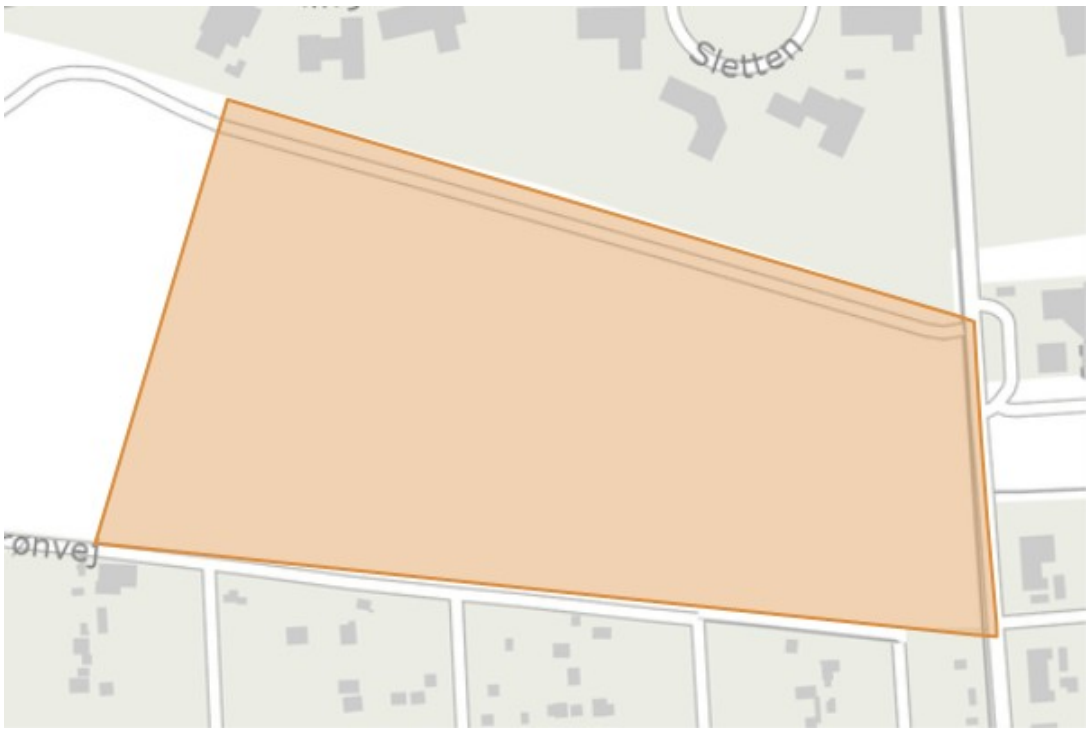
Maksimal højde er 12 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-B45 - Boligområde ved Skolevej, Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse, samt offentlige formål som plejehjem, plejeboliger mv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

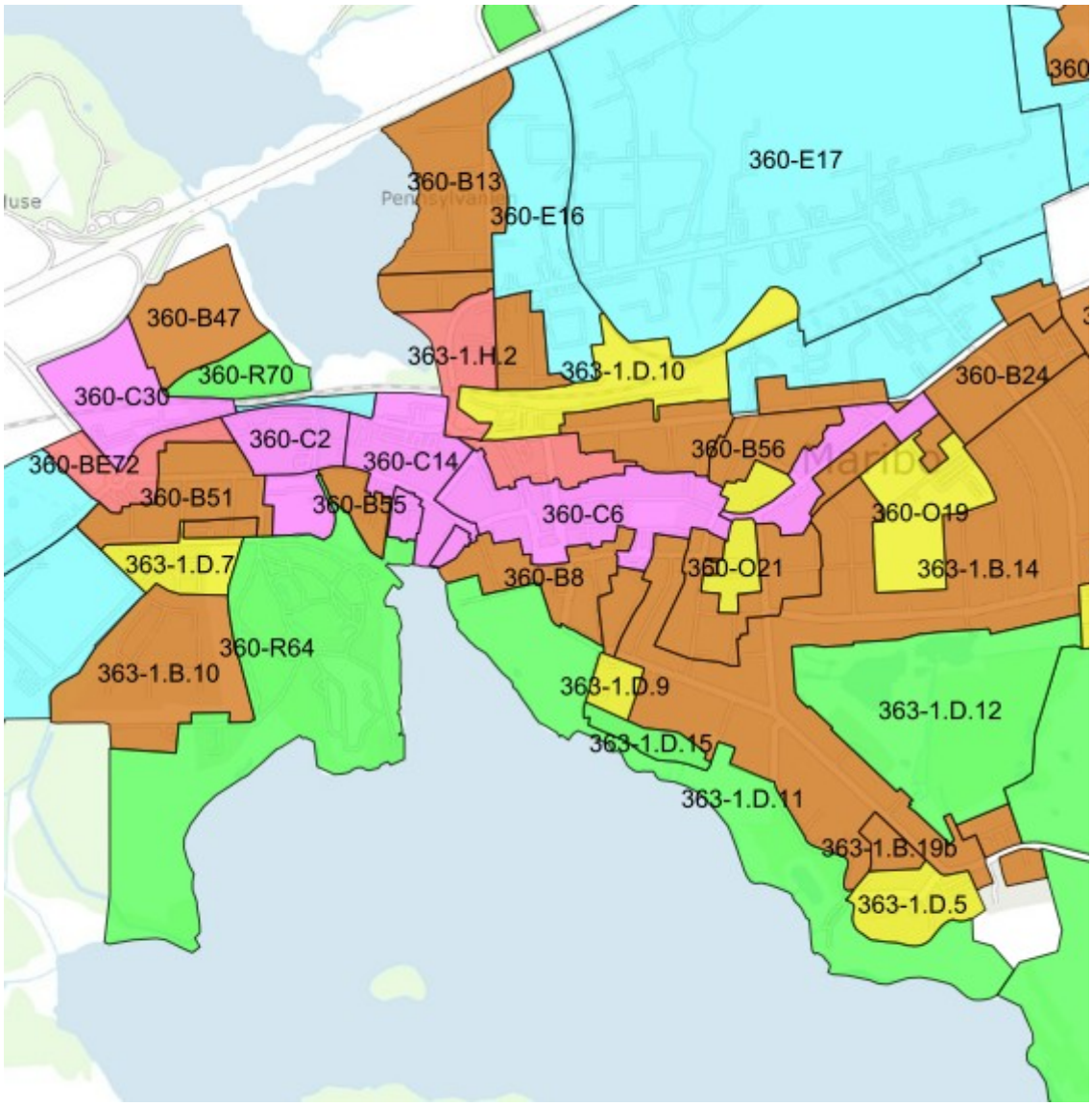
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 40 for tæt-lav bebyggelse, maks. 30 for åben-lav bebyggelse og maks. 40 til offentlige formål.

Maribo


360-E17
360-B13
360-E16
360-B47
360-R70
363-1.H.2
363-1.D.10
360-B24
360-C30
360-C2
360-C14
360-B56
360-BE72
360-B51
360-B55
360-C6
360-O19
363-1.D.7
360-B8
360-O21
363-1.B.14
360-R64
363-1.B.10
363-1.D.9
363-1.D.12
363-1.D.15
363-1.D.11
363-1.B.19b
363-1.D.5

360-B55 - Boligområde Ved Åen i Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde samt offentlige formål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 3,5

Bebyggelsesprocent: Maks. 100 for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde fastsættes i forhold til nabohuse.
Gesimshøjde for bygninger mod Vestergade maks. omkring 6,5 meter.
Imod Vestergade: Sluttet bebyggelse med facader i vejskel. Ny bebyggelse skal have karakter, dimension og udformning svarende til den eksisterende.

360-B13 - Boligområde ved Maglemervej i Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav bebyggelse, institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-B14 - Boligområde ved Nørrevang i Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse, institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

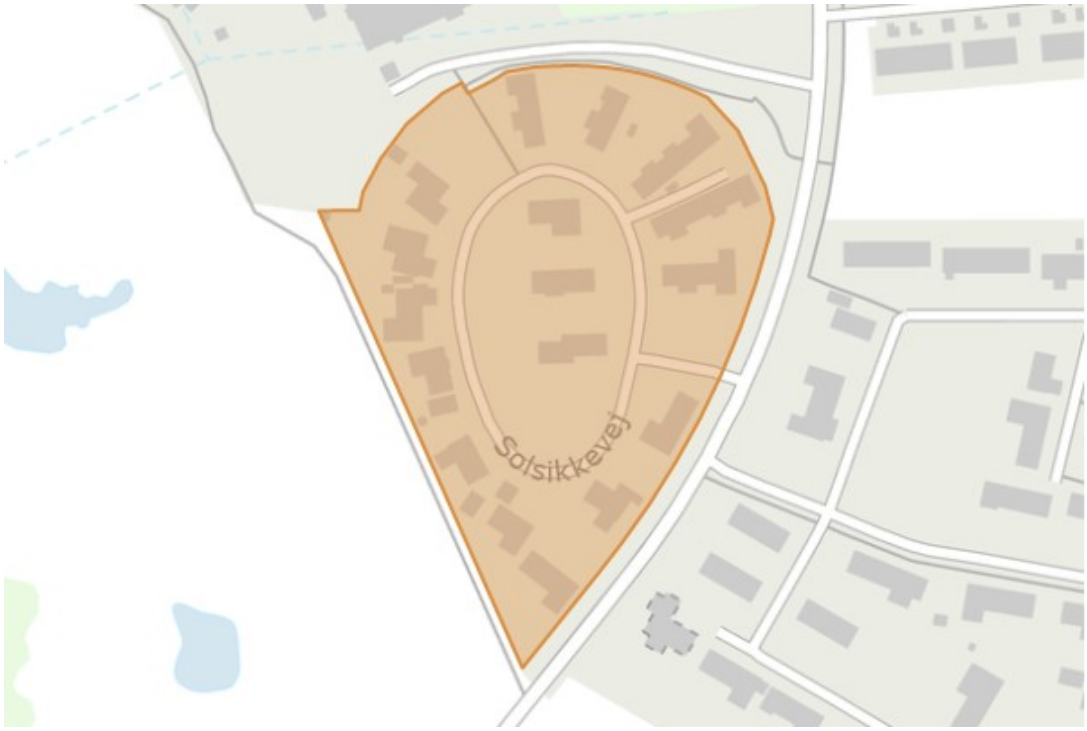
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.
Generelt sluttet bebyggelse. Ny bebyggelse skal i karakter, dimensioner og udformning svare til eksisterende.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-B20 - Boligområde ved Solsikkevej i Maribo



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde - åben-lav, tæt-lav boligbebyggelse, institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 35 for den enkelte ejendom.

360-B24 - Boligområde ved Østre Landevej i Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til etage- og tæt-lav bebyggelse, institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 3

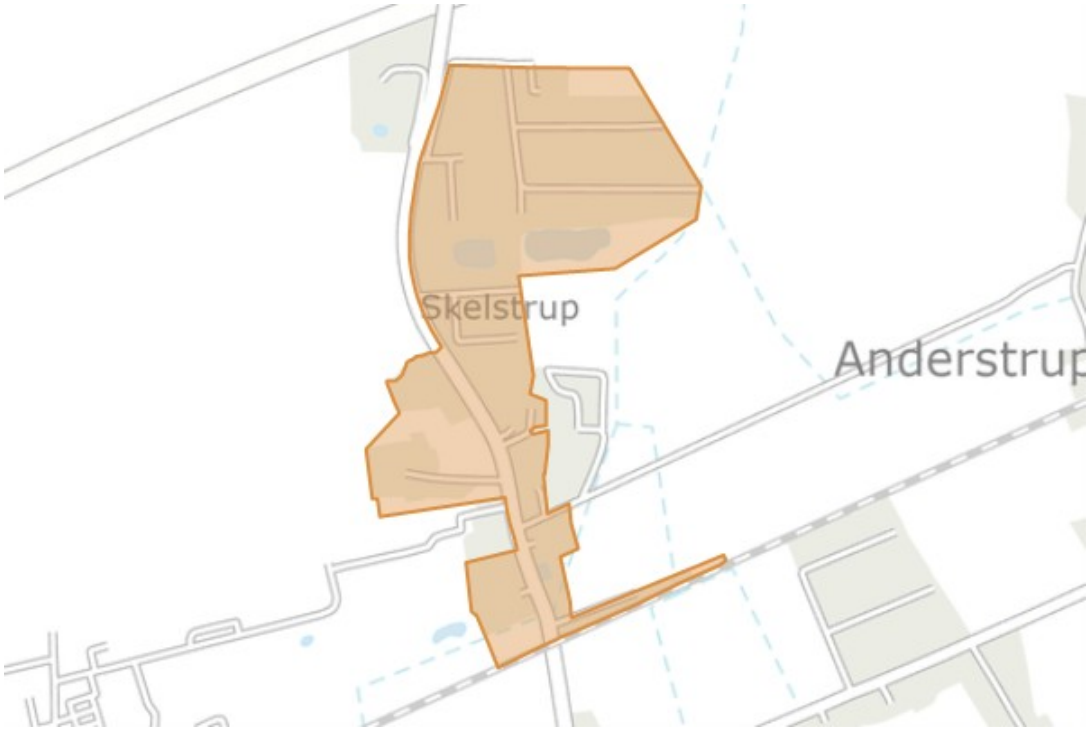
Maksimal højde er 12 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 35 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-B27 - Boligområde ved Skelstrupvej, Maribo



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde - åben-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Området overføres med lokalplan til byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-B28 - Boligområde nord og syd for Østre Landevej, Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde - åben-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Området overføres med lokalplan til byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-B3 - Boligområde øst for Agerhønevej i Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Området overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 40 for tæt-lav bebyggelse og maks. 30 for åben-lav bebyggelse.

360-B31 - Boligområde ved Havesangervej i Maribo øst

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse med tilhørende fælles friarealer.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

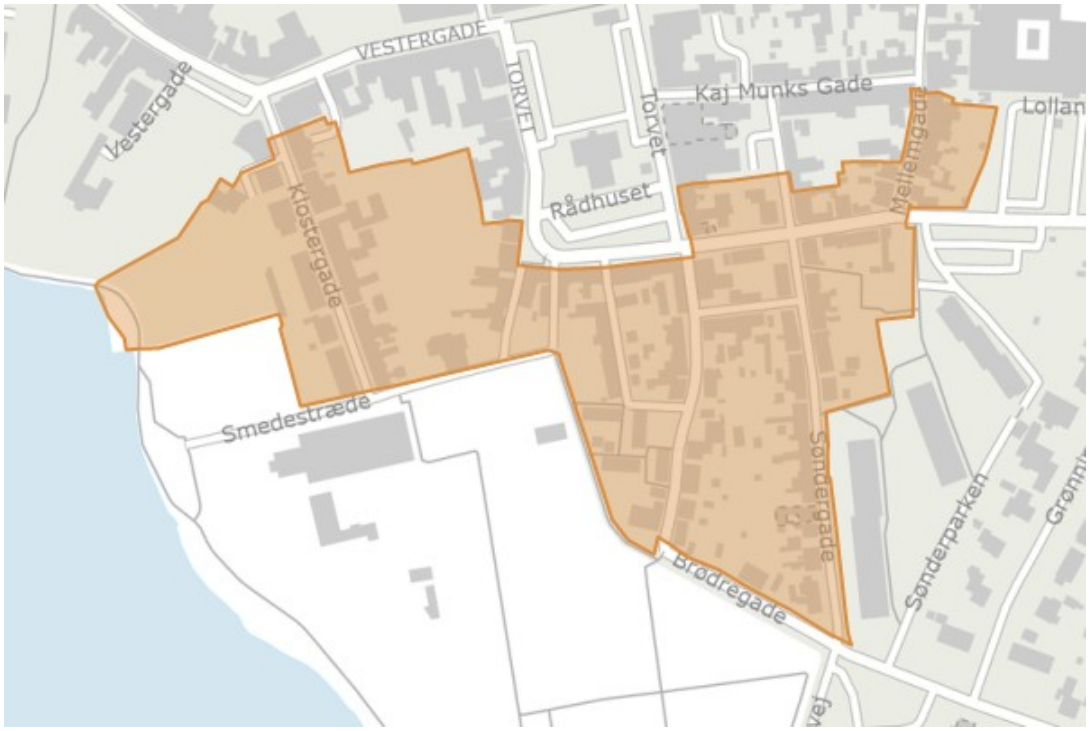
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

360-B8 - Boligområde ved Bagtorvsområdet i Maribo



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse, institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.
Generelt sluttet bebyggelse. Ny bebyggelse skal i karakter, dimensioner og udformning svare til eksisterende.

363-1.B.10 - Boligområde ved Skovvænget i Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav bebyggelse, institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

363-1.B.11 - Boligområde ved Gartnervænget i Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav bebyggelse samt institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

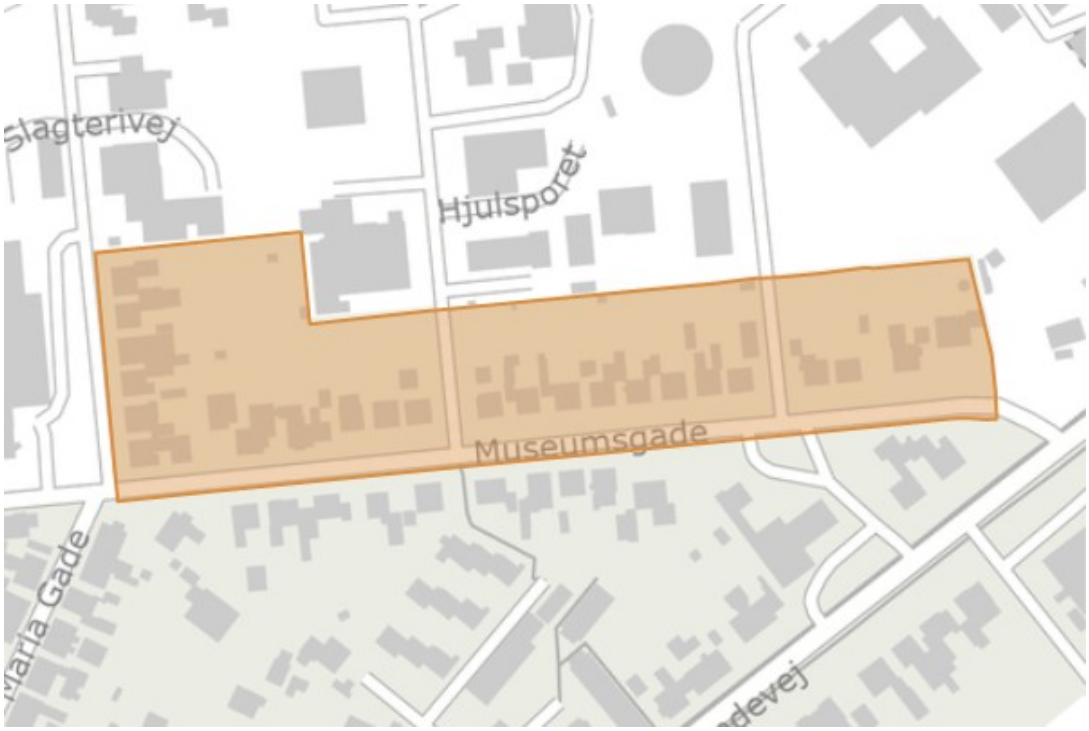
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

363-1.B.12 - Boligområde ved Hjulsporet/Museumsgade i Maribo



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav bebyggelse samt institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Deklaration af 13. september 1940, byggelinje 10 meter fra vejmidte langs nordsiden af Museumsgade og 8 meter fra vejmidte langs sydsiden af Museumsgade.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

363-1.B.13 - Boligområde ved Østre Landevej i Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav bebyggelse samt institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Landzoneområdet overføres ved lokalplanlægning til byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

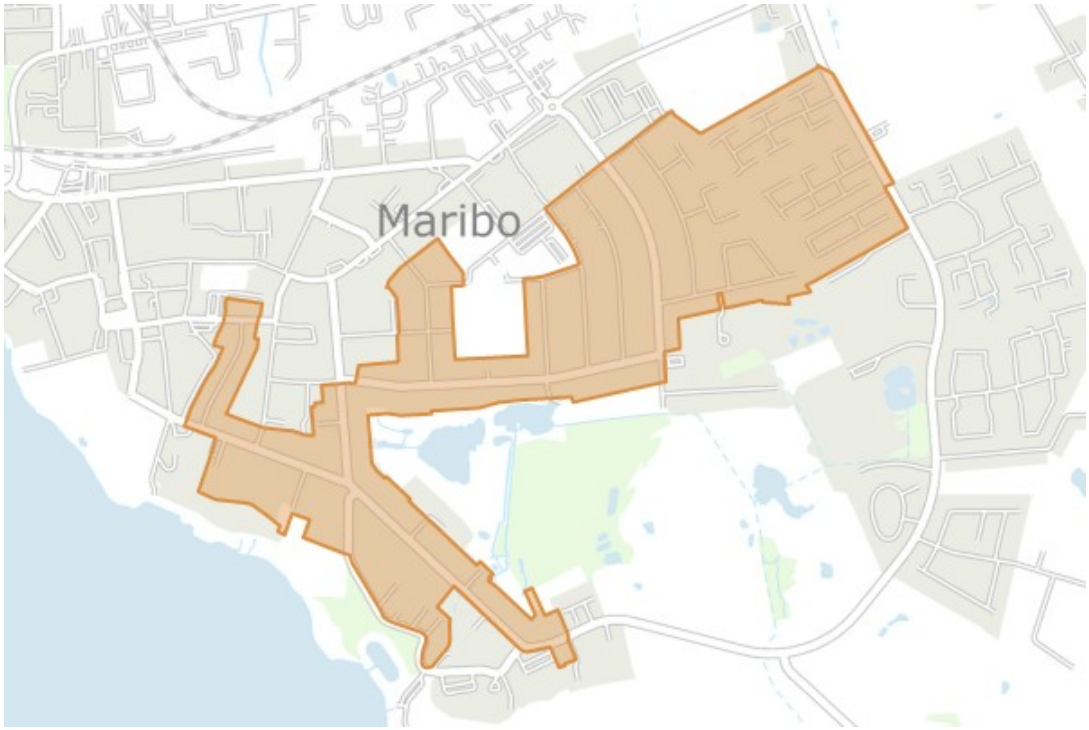
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

363-1.B.14 - Boligområde ved Østervang/Østre Boulevard/Søndre Boulevard i Maribo



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav bebyggelse samt institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

For Bregnevej: deklaration af 3. marts 1971.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

363-1.B.15 - Boligområde ved Blæsenborg Allé, Skrænt og Knold i Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav bebyggelse, institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

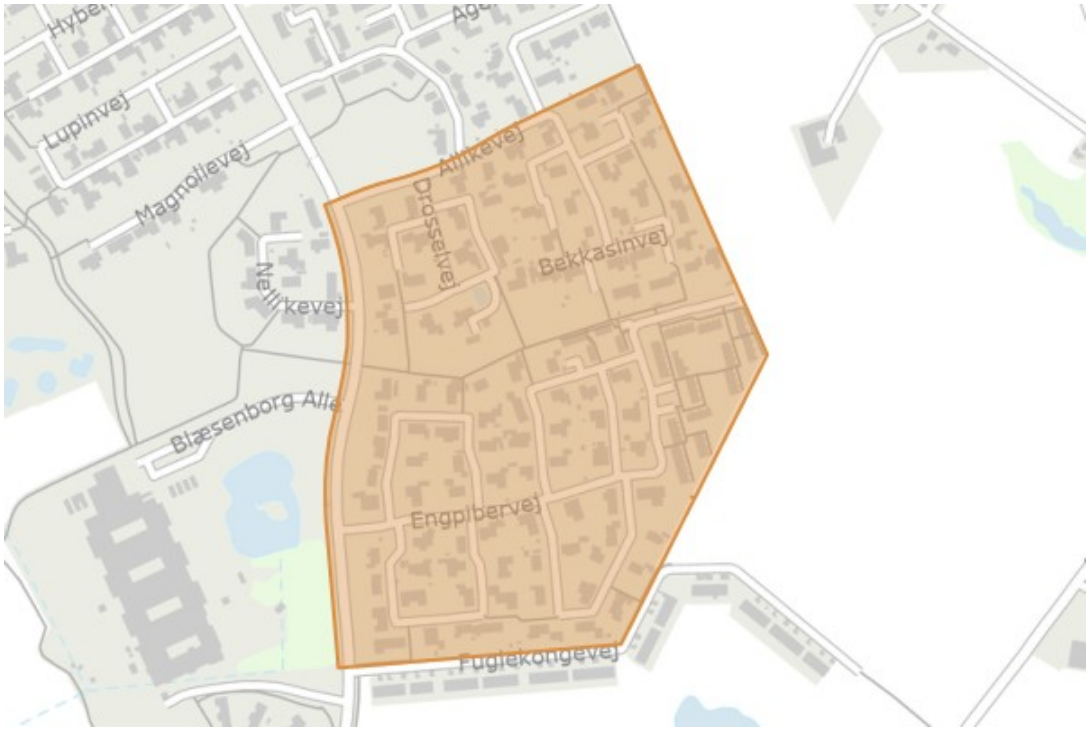
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

363-1.B.16 - Boligområde ved Blæsenborg Allé, Engpibervej i Maribo



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav bebyggelse, institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

363-1.B.18 - Boligområde ved Maglemervej i Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse, institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Fælleslokale, institution skal placeres centralt, med god vej- og stiadgang.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

363-1.B.19a - Boligområde ved Skovvænget i Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til etagebebyggelse/trempelbyggeri, institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 45 for den enkelte ejendom.

363-1.B.19b - Boligområde syd for Søndre Boulevard i Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til tæt/lav bebyggelse og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

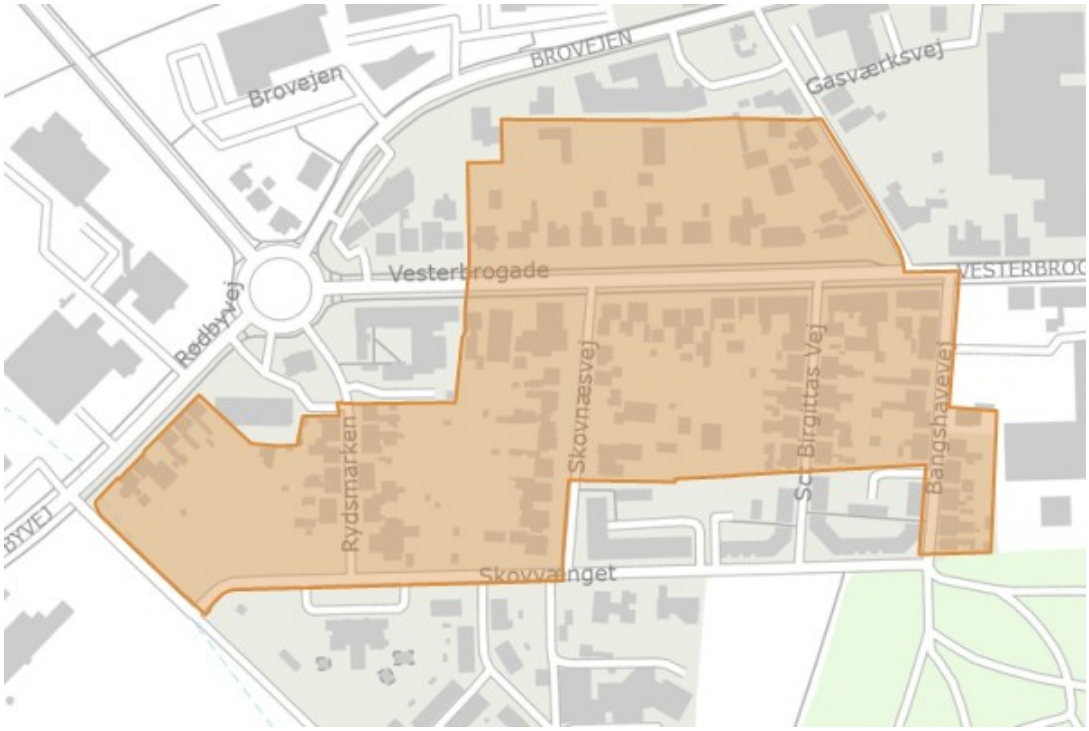
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

360-B51 - Boligområde ved Vesterbrogade i Maribo



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse, institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

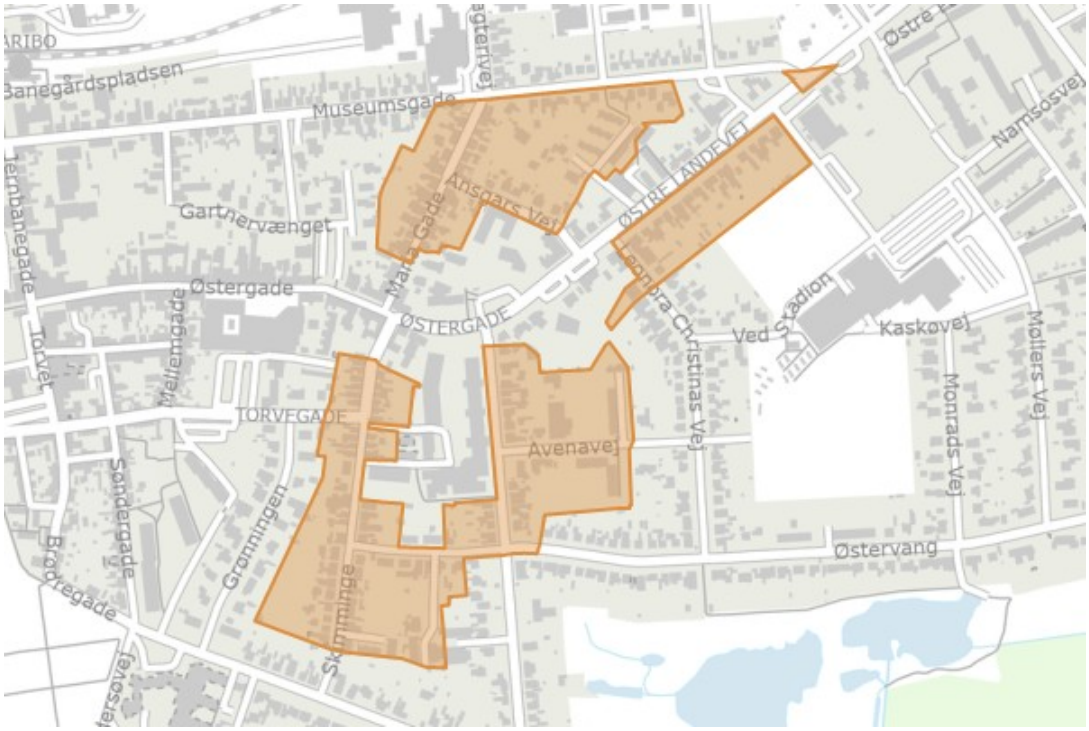
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.
Generelt sluttet bebyggelse. Ny bebyggelse skal i karakter, dimensioner og udformning svare til eksisterende.

Særlige bestemmelser

Ny bebyggelse skal i karakter, dimensioner og udformning svare til eksisterende.

360-B56 - Boligområde omkring Østergade i Maribo



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse, institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.
Generelt sluttet bebyggelse. Ny bebyggelse skal i karakter, dimensioner og udformning svare til eksisterende.

Særlige bestemmelser

Deklaration af 13. september 1940, byggelinje 8 meter fra vejmidte langs sydsiden af Museumsgade.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

363-1.B.5 - Boligområde ved Sønderparken i Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til tæt-lav, etagebebyggelse og bebyggelse til institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 35 for den enkelte ejendom.

363-1.B.7 - Boligområde ved Agerhønevej i Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse, institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

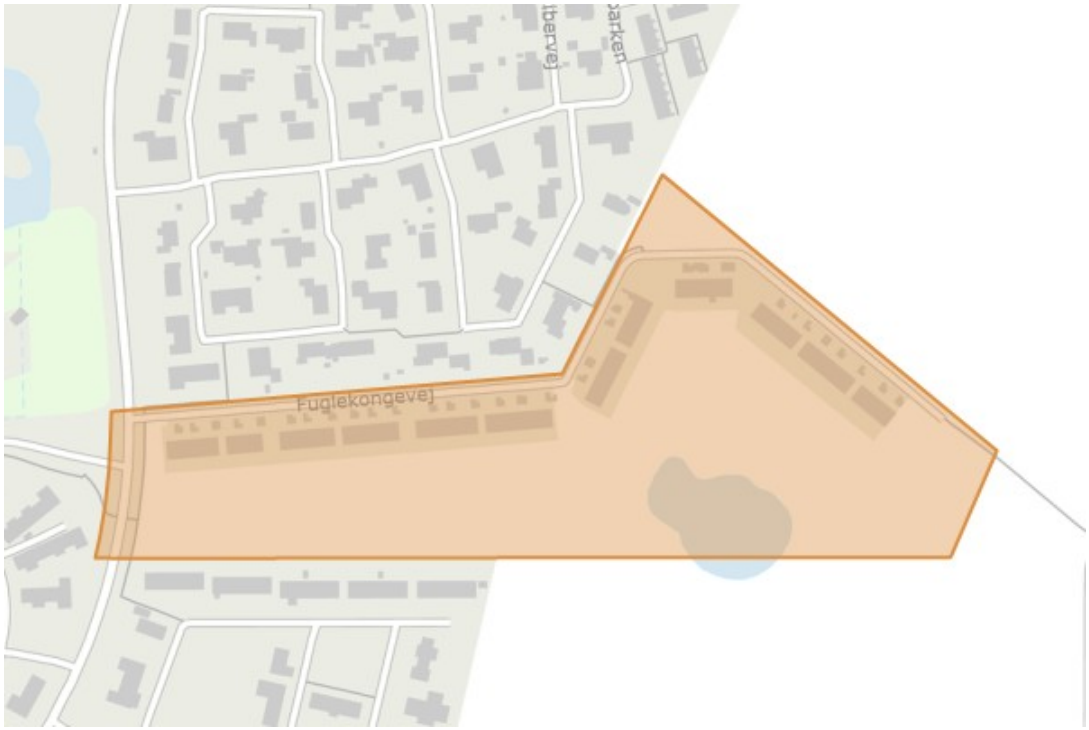
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Fælleslokale, institution skal placeres centralt, med god vej- og stiadgang.

363-1.B.8 - Boligområde ved Fuglekongevej i Maribo



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse, institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Fælleslokale, institution skal placeres centralt, med god vej- og stiadgang.

363-2.B.1b - Boligområde ved Søndre Boulevard og Blæsenborg Allé i Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav, tæt-lav boligbebyggelse, institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

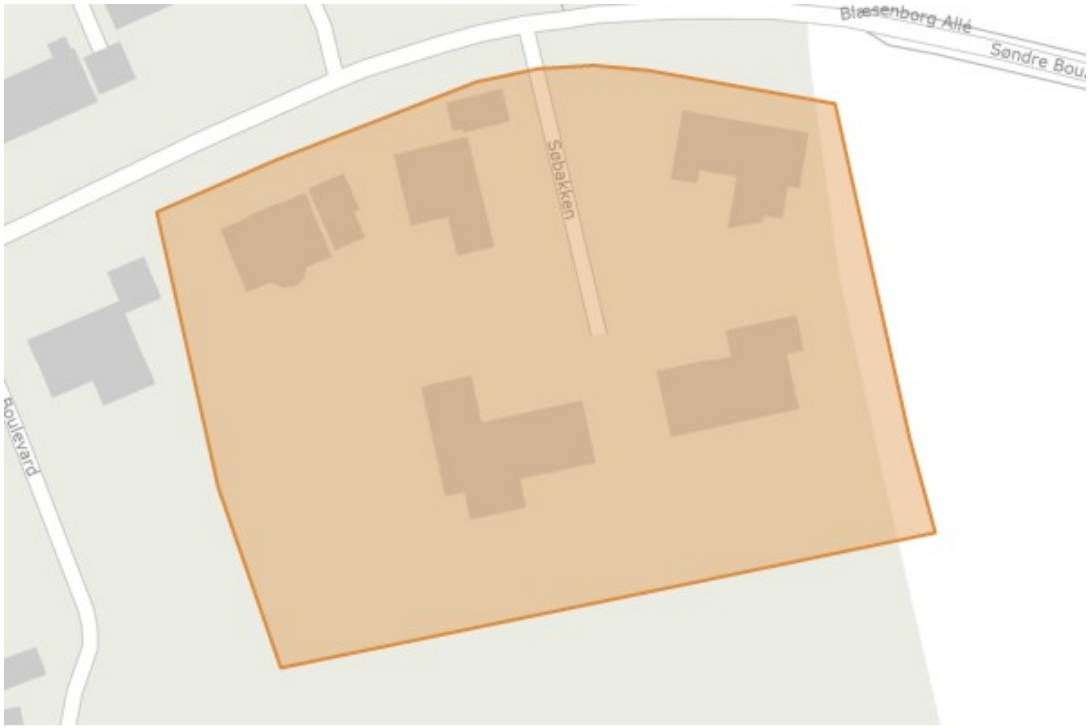
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 til åben-lav bebyggelse, maks. 40 til tæt-lav bebyggelse og maks. 40 til andre formål.

363-2.B.2b - Boligområde ved Søndre Boulevard i Maribo



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 til åben-lav bebyggelse, maks. 40 til tæt-lav bebyggelse og maks. 40 til andre formål.

360-B50 - Boligområde ved Bregnevej og Blæsenborg Allé i Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse, institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 35 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-BE9 - Blandet byområde i Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Blandet byområde - boligområde, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2,5

Bebyggelsesprocent: Maks. 100 for den enkelte ejendom. Bygningshøjde fastlægges i forhold til nabohuse. Gesimshøjde maks. omkring 6,5 meter. Sluttet bebyggelse med facade i skel. Ny bebyggelse skal i karakter, dimensioner og udformning svare til den eksisterende.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

363-1.H.2 - Blandet byområde mellem Nørresø, Dampmølleparken, Brovejen og Maglemervej i Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Blandet byområde - boligområde, offentlige formål, hotel og kongrescenter samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

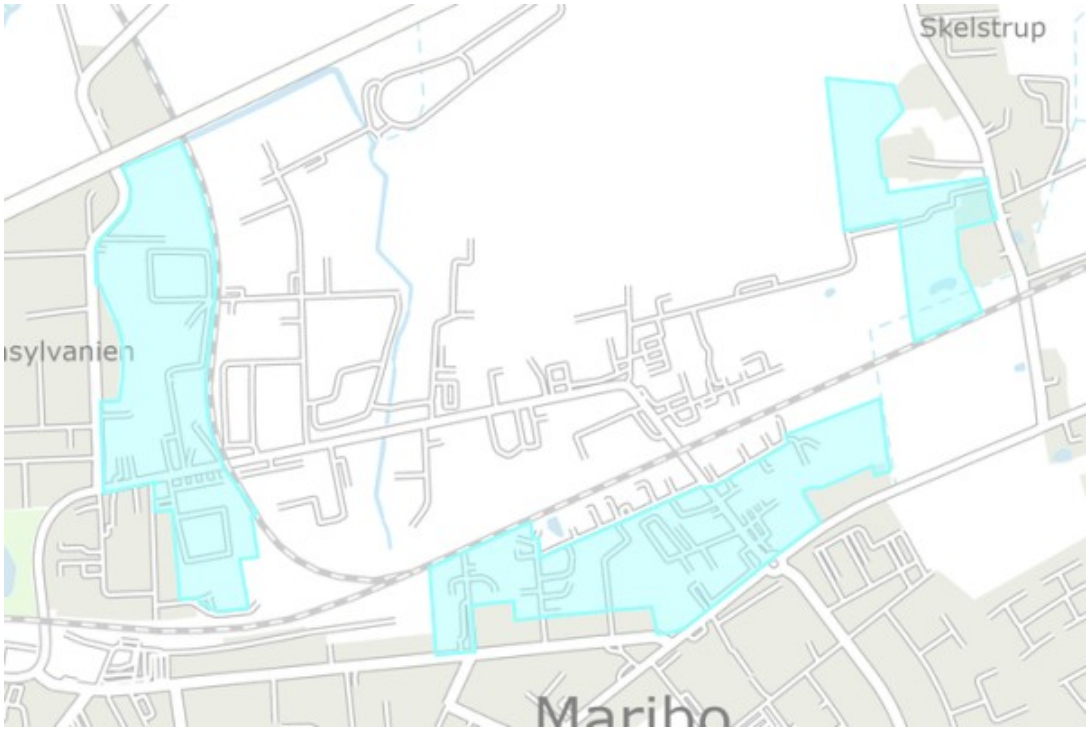
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 35 for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde til hotel- og kongrescenter maks. 15 meter og maks. 4 etager.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-E16 - Erhvervsområde ved C.E. Christiansensvej i Maribo



Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde i byen - kategori B - miljøklasse 1-3, enkelte boliger til bestyrer o.lign., offentlige formål samt pladskrævende butikker med maks. størrelse på den enkelte butik på 6.000 m². Dagligvare- og udvalgsvarebutikker er ikke tilladt. Samlet ramme til pladskrævende butikker: maks. 25.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 3,5

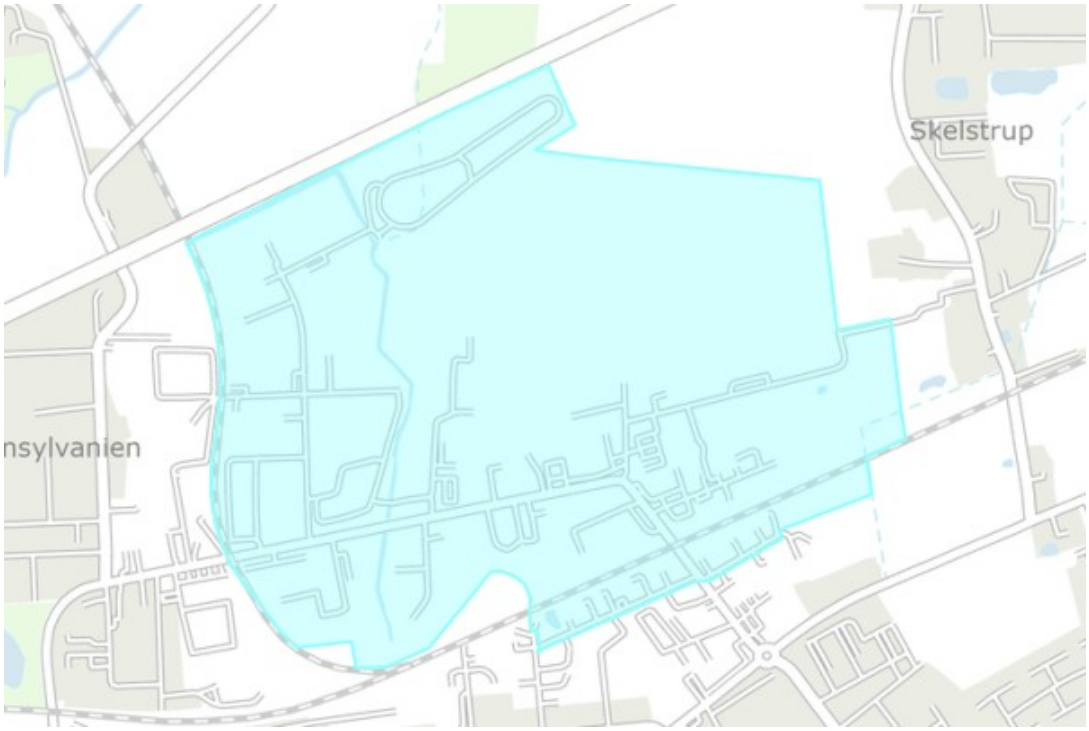
Maksimal højde er 12,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-E17 - Erhvervsområde ved C.E. Christiansensvej i Maribo



Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde på kanten af byen - kategori C - miljøklasse 3-7 samt pladskrævende butikker med maks. størrelse på den enkelte butik på 6.000 m². Dagligvare- og udvalgsvarebutikker er ikke tilladt. Samlet ramme til pladskrævende butikker: maks. 25.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 3,5

Maksimal højde er 12,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-E27 - Transporttungt erhvervsområde ved afkørsel 48 i Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Transporttungt service og erhvervsområde - kategori B og D - miljøklasse 2-6. Området skal opdeles efter anvendelse. Primært til virksomheder med stort transportbehov og servicering af disse, samt øvrig trafik på det overordnede vejnet.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 30 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for området som helhed.

Særlige bestemmelser

Der er fortidsmindebeskyttelseslinje i den nordøstlige del af området.
Rammen gennemskæres i det nordøstlige hjørne af en vejplanlinje for opgradering af rute 9. Ved lokalplanlægning skal det sikres, at der ikke etableres anlæg og bebyggelse henover vejplanlinjen.
Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

Planrammen indeholder en eller flere bestemmelser som det ikke er muligt at registrere. Kommentarer: Se planens PDF for fyldestgørende information om gældende bestemmelser.

360-E28 - Erhvervsområde ved Rødbyvej i Maribo, nord

Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde i byen - kategori B - miljøklasse 1-3 samt pladskrævende butikker med maks. størrelse på den enkelte butik på 6.000 m². Dagligvare- og udvalgsvarebutikker er ikke tilladt. Samlet ramme til pladskrævende butikker: maks. 25.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone og byzone. Arealet i landzone overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 3,5

Maksimal højde er 12,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-E29 - Erhvervsområde ved Rødbyvej i Maribo, syd

Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde på kanten af byen - kategori C - miljøklasse 3-6 samt pladskrævende butikker med maks. størrelse på den enkelte butik på 6.000 m². Dagligvare- og udvalgsvarebutikker samt boliger er ikke tilladt. Samlet ramme til pladskrævende butikker: maks. 25.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Landzonearealer overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 3,5

Maksimal højde er 15 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 70 for den enkelte ejendom. Mulighed for skorstene med en højde op til 30 meter.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

363-1.E.2 - Erhvervsområde ved Rødbyvej i Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde på kanten af byen - kategori C - miljøklasse 3-7 samt offentlige formål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

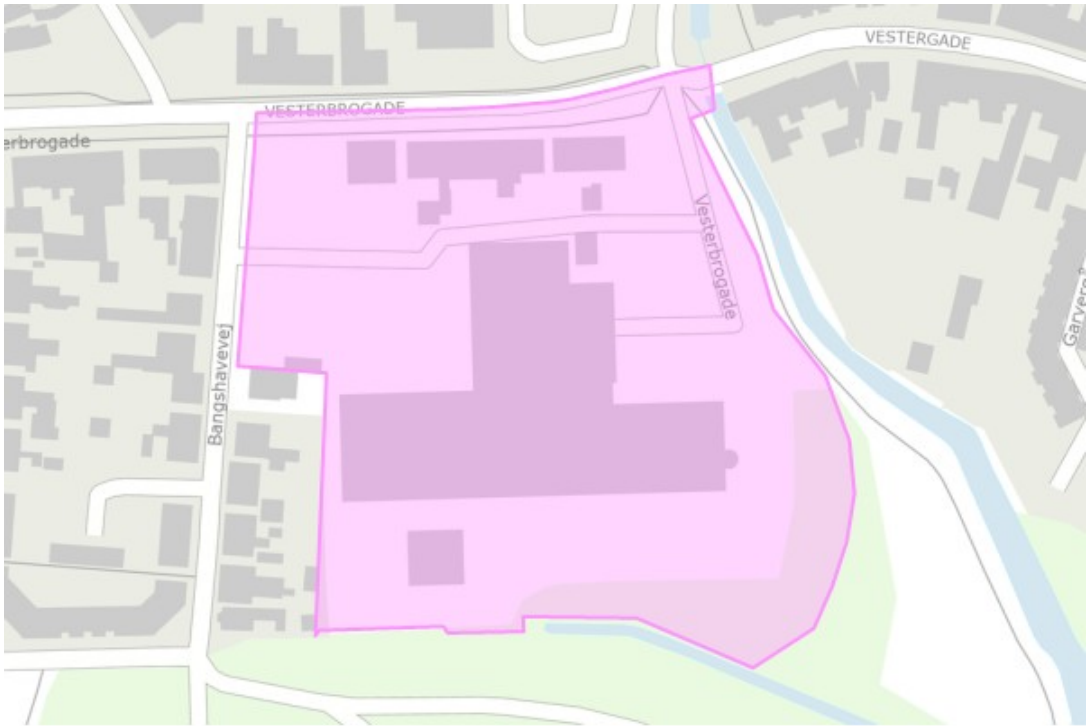
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-C28 - Bymidteområde - Bryghusgrunden, Maribo



Anvendelsesbestemmelser

Centerområde - Bymidte. Boliger, butikker, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv, hoteller samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).
Dagligvarebutikker er ikke tilladt. Maks. størrelse på den enkelte butik: Udvalgsvarebutikker maks. 5.000 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker for hele bymidten: maks. 25.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 3

Maksimal højde er 12 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 90 for den enkelte ejendom.

360-E61 - Erhvervsområde ved Brovejen i Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde i byen - kategori B - miljøklasse 1-3.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

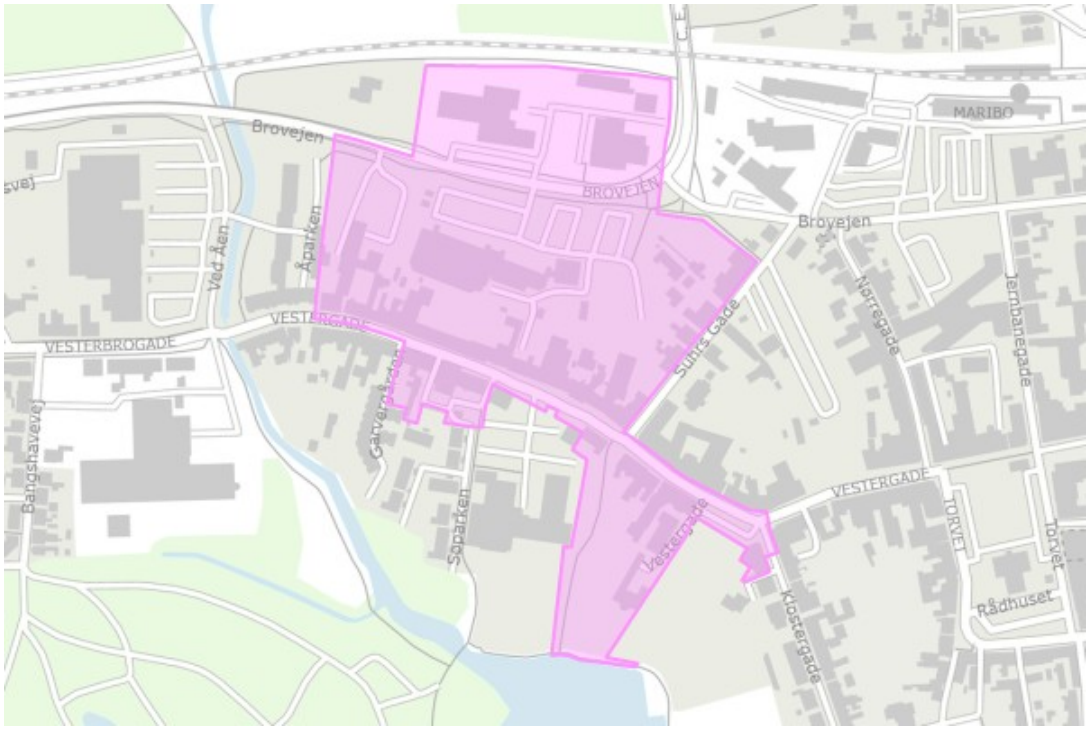
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 3,5

Maksimal højde er 12,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.

360-C14 - Bymidten i Maribo



Anvendelsesbestemmelser

Centerområde - Bymidte. Boliger, butikker, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv, hoteller samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).
Maks. størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 3.500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 3.000 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker for hele bymidten: maks. 25.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 3,5

Maksimal højde er 11 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 100 for området som helhed. Bygningshøjde fastsættes i forhold til nabohuse. Gesimshøjde for bygninger imod Vestergade maks. omkring 6,5 meter og imod Brovejen maks. omkring 11 meter. Etageantal imod Vestergade højst 2½, imod Brovejen højst 3½ og imod Hunse Å ved Klostersøen højst 1½. Imod Vestergade sluttet bebyggelse med facader i vejskel. Ny bebyggelse skal have karakter, dimension og udformning svarende til den eksisterende. Imod Brovejen fortrinsvis sluttet bebyggelse med en facadelinje, der

fastsættes ved lokalplanlægningen. Trappehuse, elevatorhuse o.lign. vil dog kunne placeres udenfor facadelinjen. Bygninger skal have en karakter af byhuse.

Særlige bestemmelser

En stor del af området er i risiko for oversvømmelse i mellem 1 og 20 gange i løbet af 100 år, og enkelte steder 20-100 gang i løbet af 100 år. Det skal derfor ved lokalplanlægning af området indarbejdes afværgeforanstaltninger, som sikrer at området ikke oversvømmes.

360-C2 - Bymidte Ved Åen i Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Centerområde - Bymidte. Boliger, butikker, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv, hoteller, samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).
Maks. størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 3.500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 3.000 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker for hele bymidten: maks. 25.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 5

Maksimal højde er 18 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 80 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Ny bebyggelse skal opføres i en god kvalitet og i en arkitektonisk god sammenhæng med områdets øvrige bebyggelser. En stor del af området er omfattet af V2-kortlægning jævnfør jordforureningsloven.

360-C25 - Bymidteområde - Svaneparken, Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Centerområde - Bymidte. Boliger, butikker offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv, hoteller samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).
Maks. størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 3.500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 3.000 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker for hele bymidten: maks. 25.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 3

Maksimal højde er 13,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 80 for området som helhed.
Bygningshøjden på 13,5 meter gælder kun for bebyggelse opført i fodaftrykket af Grandfeldts Gårds oprindelige boliglænge.
Bebyggelse opført syd for fodaftrykket af Grandfeldts Gårds oprindelige boliglænge kan ikke opføres med en højde over 10,5 meter.
Bebyggelsen imod Lilletorv skal gives en højde på 8,5 meter og være 1½

etage.
Den resterende bebyggelse må ikke opføres med en højde over 8,5 meter og maks. 1½ etage.

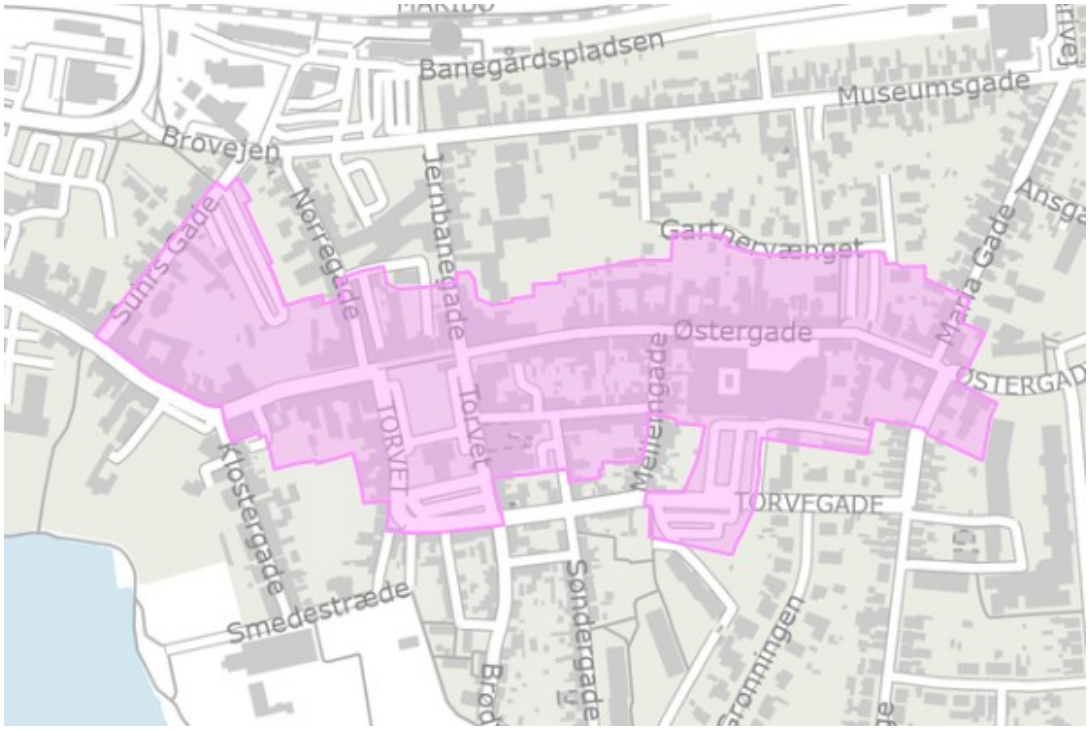
Særlige bestemmelser

Alt bebyggelse sker med 45° sadeltag.

Området er i risiko for oversvømmelse op til 1 gang i løbet af 100 år.

Det skal derfor ved lokalplanlægning af området vurderes om der skal indarbejdes afværgeforanstaltninger, som sikrer at området ikke oversvømmes.

360-C6 - Bymidten i Maribo



Anvendelsesbestemmelser

Centerområde - Bymidte. Boliger, butikker, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv, hoteller samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).
Maks. størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 3.500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 3.000 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker for hele bymidten: maks. 25.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

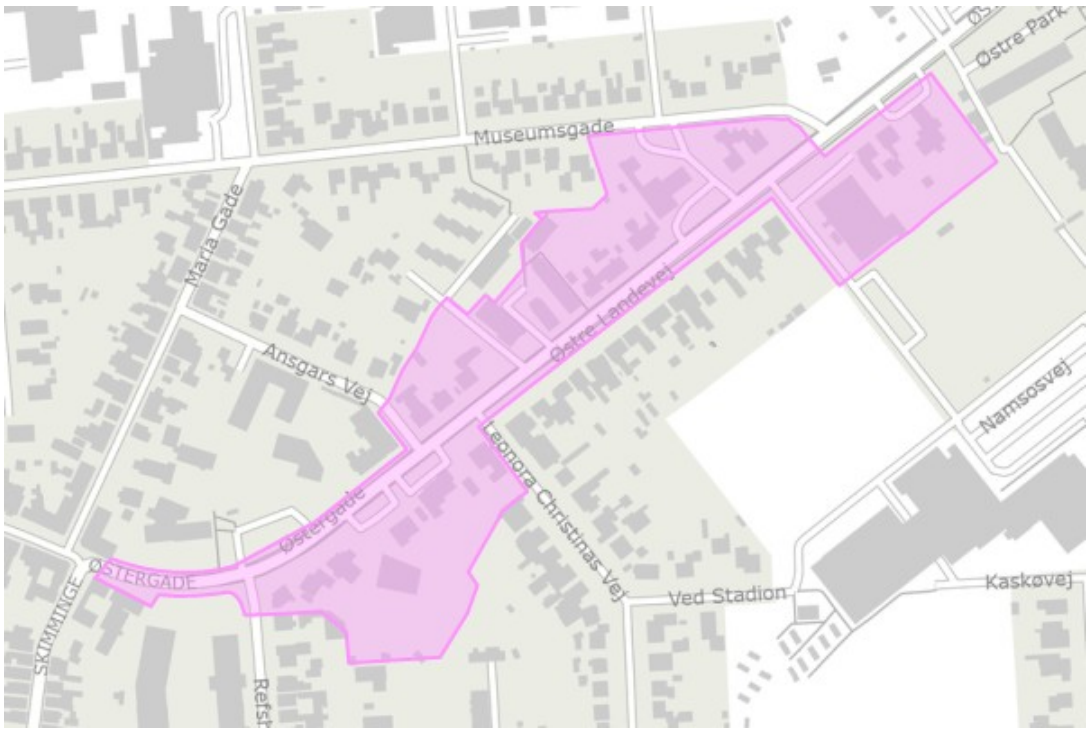
Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2,5

Bebyggelsesprocent: Maks. 80 for området som helhed og maks. 100 for den enkelte ejendom. Bygningshøjde fastlægges i forhold til nabohuse. Gesimshøjde maks. omkring 6,5 meter. Sluttet bebyggelse med facade i skel. Ny bebyggelse skal i karakter, dimensioner og udformning svare til den eksisterende.

360-C7 - Bymidten i Maribo



Anvendelsesbestemmelser

Centerområde - Bymidte. Boliger, butikker, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv, hoteller samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).
Maks. størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 3.500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 3.000 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker for hele bymidten: maks. 25.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

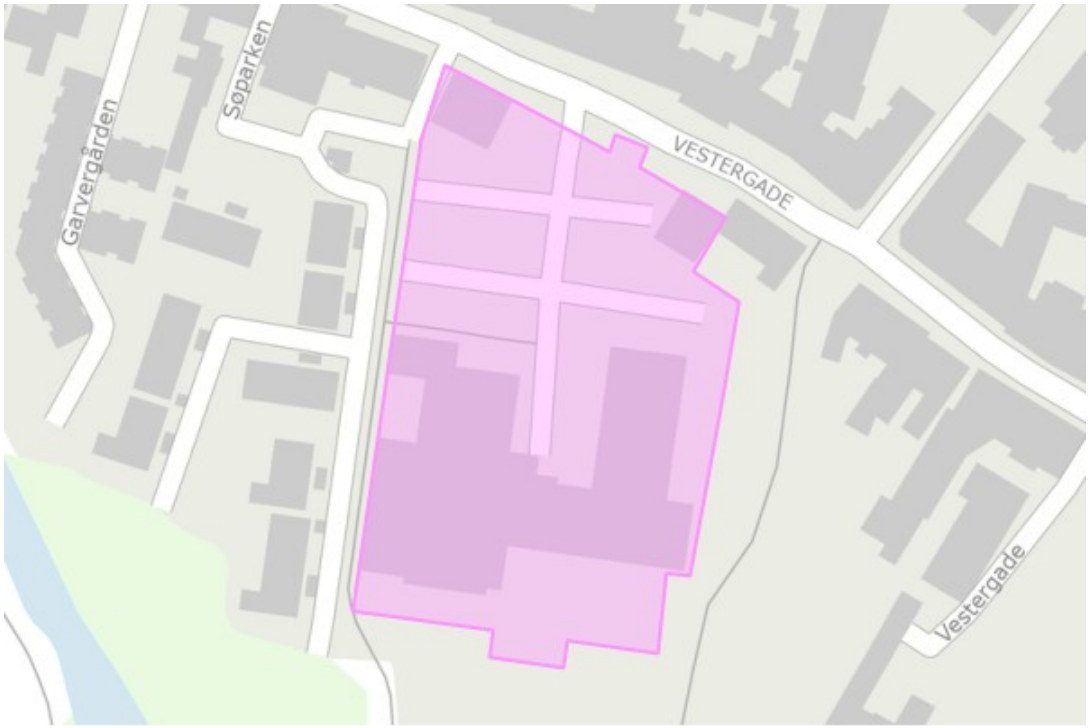
Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Deklaration af 13. september 1940, byggelinje 8 meter fra vejmidte langs sydsiden af Museumsgade.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

363-1.C.3 - Bymidteområde i Maribo ved Hotel Søpark Maribo



Anvendelsesbestemmelser

Centerområde - Bymidte. Boliger, butikker, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv, hoteller samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).
Maks. størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 3.500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 3.000 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker for hele bymidten: maks. 25.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

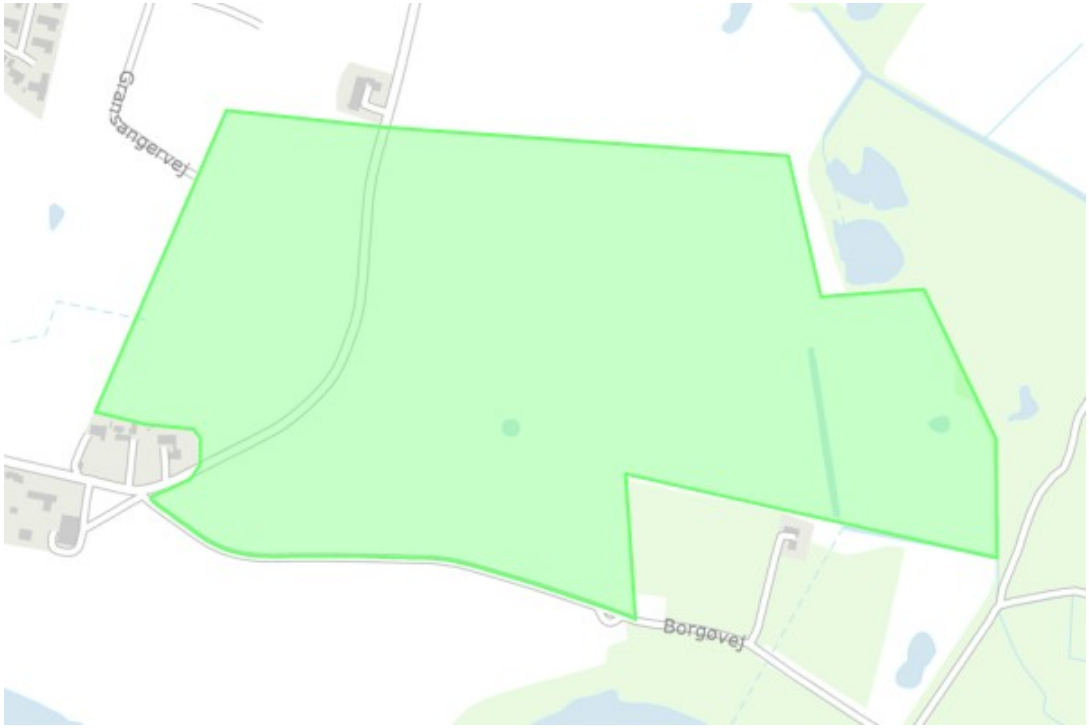
Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 4

Etagehøjde: Maks. 4 etager til Hotel Maribo Søpark, maks. 2½ etager til butiksfløje og byggefelt mod Vestergade.

360-R12 - Maribo golfbane



Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - golfbane.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 2 for området under et.

360-R30 - Kolonihaver ved Maglemervej i Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - kolonihaveområde.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Området overføres med lokalplan til byzone.

Omfang og udformning

Bebyggelsesprocent: Maks. 5 for området som helhed. Bebyggelsen på den enkelte grund i kolonihaveområdet må ikke overstige 25 m².

Særlige bestemmelser

Haveforeningen Nørremark.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

363-1.D.11 - Rekreativt område ved Søndersø og kirkegården i Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - rekreative grønne anlæg mv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone.

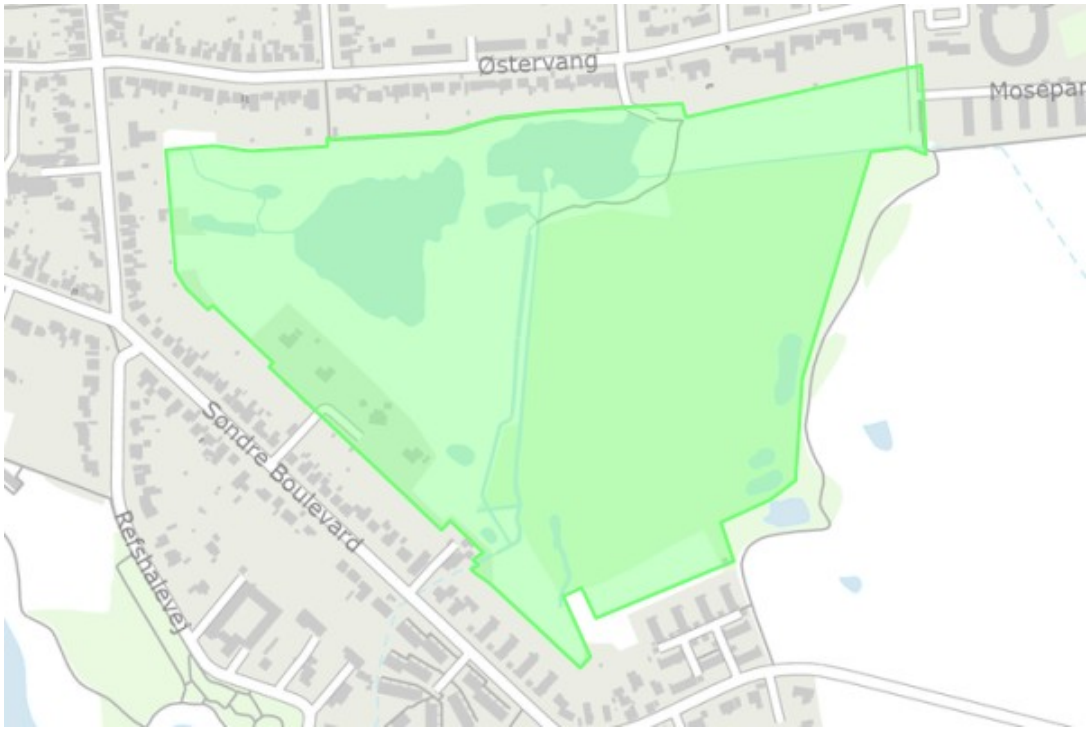
Omfang og udformning

Bebyggelsesprocent. Maks. 5 for den enkelte ejendom. Ny bebyggelse: Kun klubhuse, toiletbygninger, iskiosk o.lign.

Særlige bestemmelser

Ny bebyggelse: Kun kolonihavehuse, klubhuse, toiletbygninger, iskiosk o.lign.
Nybyggeri skal godkendes af fredningsmyndighederne før byggeri påbegyndes.

363-1.D.12 - Rekreativt område ved Refshale Mose i Maribo



Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - rekreative grønne anlæg, nyttehaver mv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone.

Omfang og udformning

Bebyggelsesprocent: Maks. 5 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Ny bebyggelse: kun spejderhytter, toiletbygninger o.lign.
Der må ikke etableres flere nyttehaver.

360-R70 - Rekreativt område ved Nørresø og Kolonihaven Sibiren i Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - rekreative grønne anlæg, kolonihaver mv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

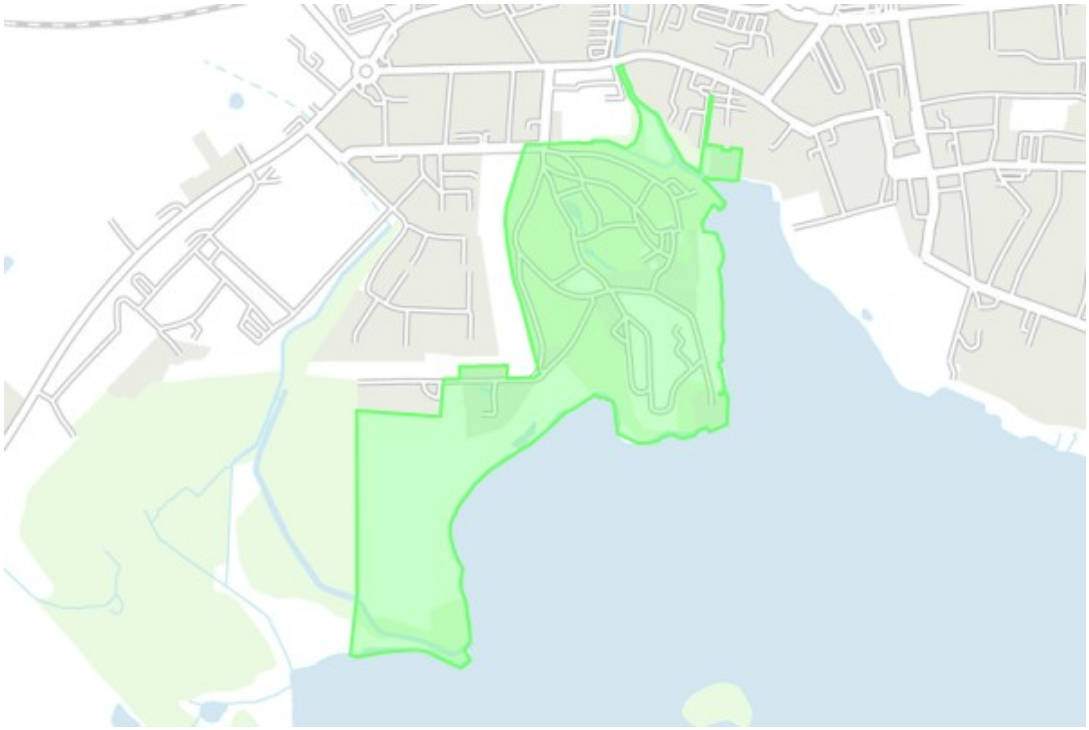
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocent: Maks. 5 for den enkelte ejendom. Bebyggelsen på den enkelte grund i kolonihaveområdet må ikke overstige 25 m².

Særlige bestemmelser

Haveforeningen Vænget/Sibirien. Ny bebyggelse: Kun kolonihavehuse, toiletbygninger o.lign.

360-R64 - Rekreativt område ved Bangs Have i Maribo



Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - rekreative grønne anlæg, bygninger til rekreative formål, kulturcenter, kongrescenter, restaurant, feriecenter, campingplads til maks. 151 enheder mv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone.

Omfang og udformning

Bebyggelsesprocent: Maks. 5 for området som helhed.

Særlige bestemmelser

Nybyggeri skal godkendes af fredningsmyndighederne før byggeri påbegyndes.

363-1.D.15 - Rekreativt område ved Søndersø og Bådhavnen i Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - kolonihaveområde.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

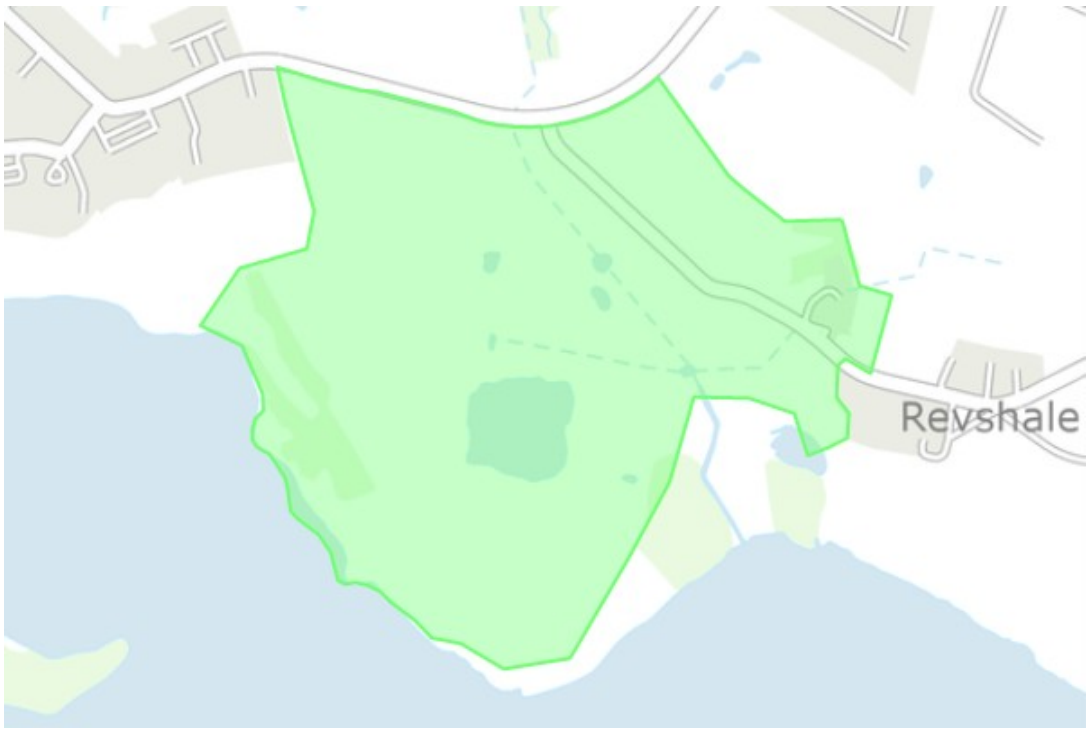
Omfang og udformning

Bebyggelsesprocent: Maks. 5 for den enkelte ejendom. Ny bebyggelse: Kun kolonihavehuse, klubhuse, toiletbygninger, iskiosk o.lign. Bebyggelsen på den enkelte grund i kolonihaveområdet må ikke overstige 25 m².

Særlige bestemmelser

Haveforeningen Søndersø/Sømo.
Nybyggeri skal godkendes af fredningsmyndighederne før byggeri påbegyndes.

363-1.D.16 - Golfbane ved Refshale i Maribo



Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - golfbane, rekreativt areal og bygninger tilknyttet rekreative formål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

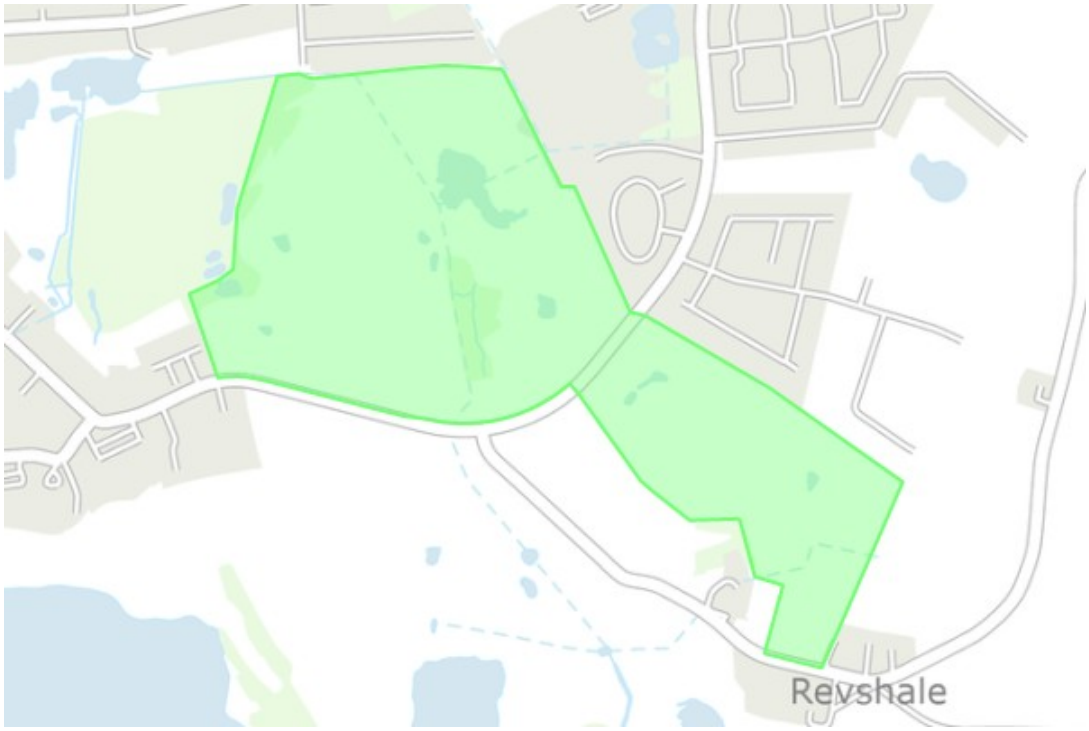
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 5 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Arealet syd for Refshale Byvej skal friholdes for bebyggelse.
En del af det sydlige område er fredet og tillige omfattet af Naturfredningslovens beskyttelseslinjer, hvorfor anlægsarbejder kun kan foretages med Fredningsnævnets tilladelse.
Ved spidsen af Refshalehalvøen og ved Refshalegård er der iagttaget forekomster fra stenalderen og middelalderen, hvorfor Museum Lolland-Falster skal høres forinden anlægsarbejder iværksættes.

363-1.D.17 - Rekreativt område ved Blæsenborg Allé i Maribo



Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - fritidsformål og facilitets- og servicebygninger tilknyttet disse formål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone.

Omfang og udformning

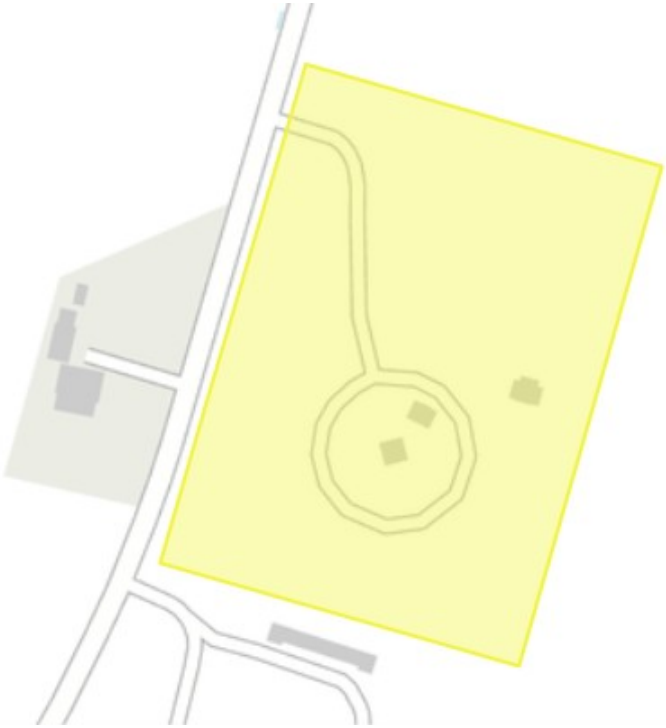
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 5 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Ny bebyggelse: Kun klubhuse, toiletbygninger, iskiosk, mindre restaurant o.lign.

360-O1 - Genbrugsplads Skibevej, Maribo



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - genbrugs- og grenplads.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

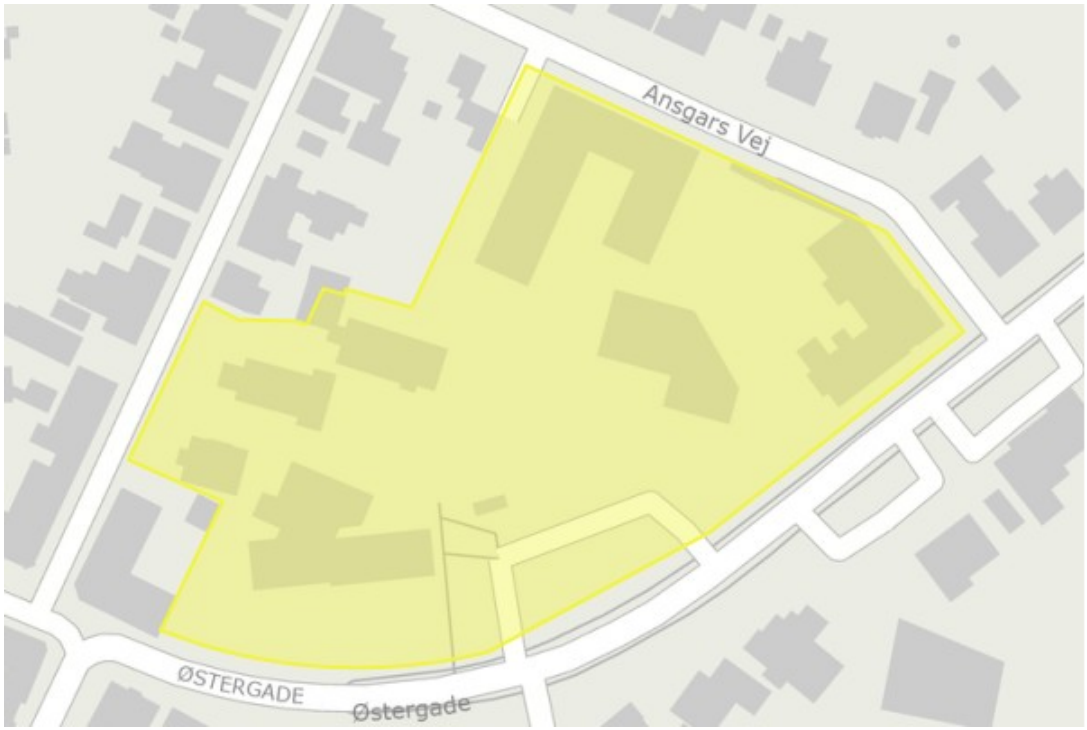
Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

360-O18 - Offentligt område ved Sct. Birgittaskolen i Maribo



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - uddannelsesinstitution, daginstitution, kirke mv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2,5

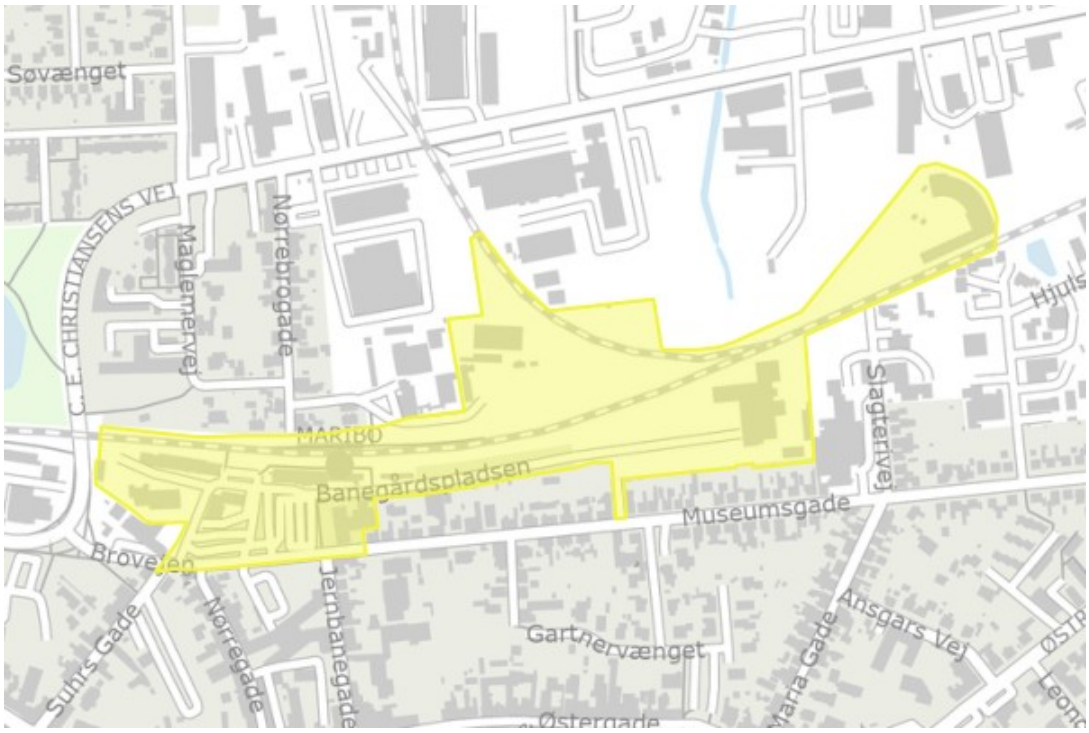
Maksimal højde er 15 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 100 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

363-1.D.10 - Offentligt område ved Museumsgade, Banegårdspladsen og Brovejen i Maribo



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - banegård, busterminal, museum, bibliotek, teater, kulturelle formål mv. og parkering.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 35 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-O21 - Område til offentlige formål ved Refshalevej i Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - gymnasium, folkeskole mv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

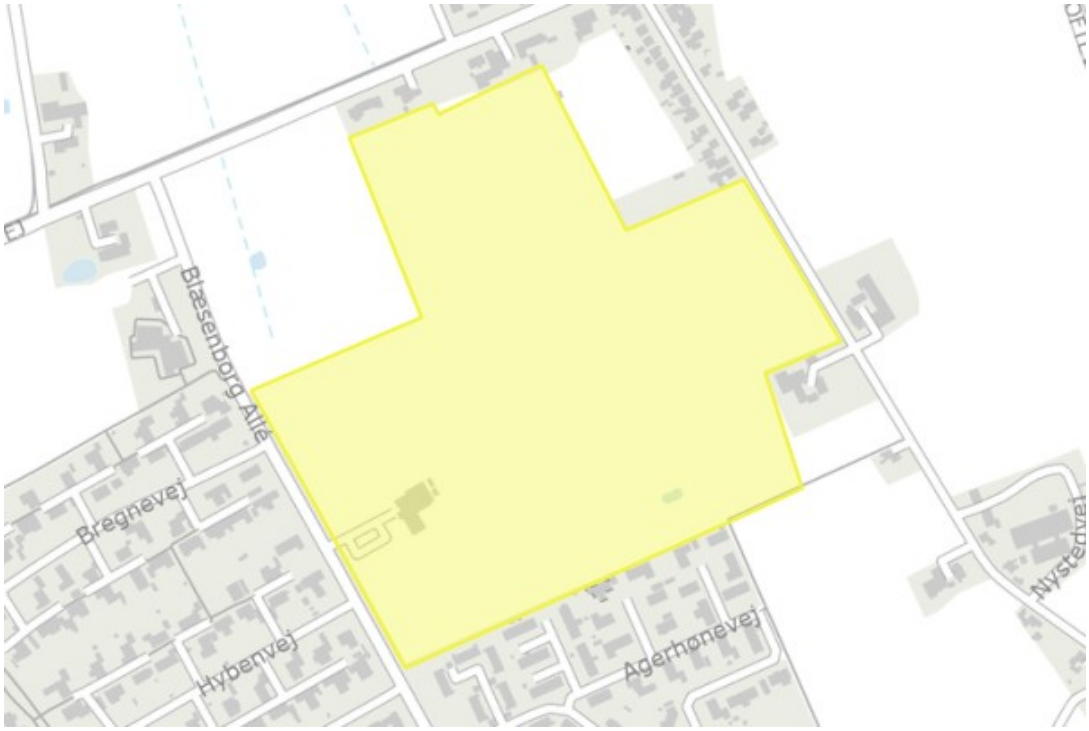
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 125 for den enkelte ejendom.

363-1.D.2 - Offentligt område til boldbaner mv. i Maribo



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - skoler, institutioner, boldbaner mv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone og byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

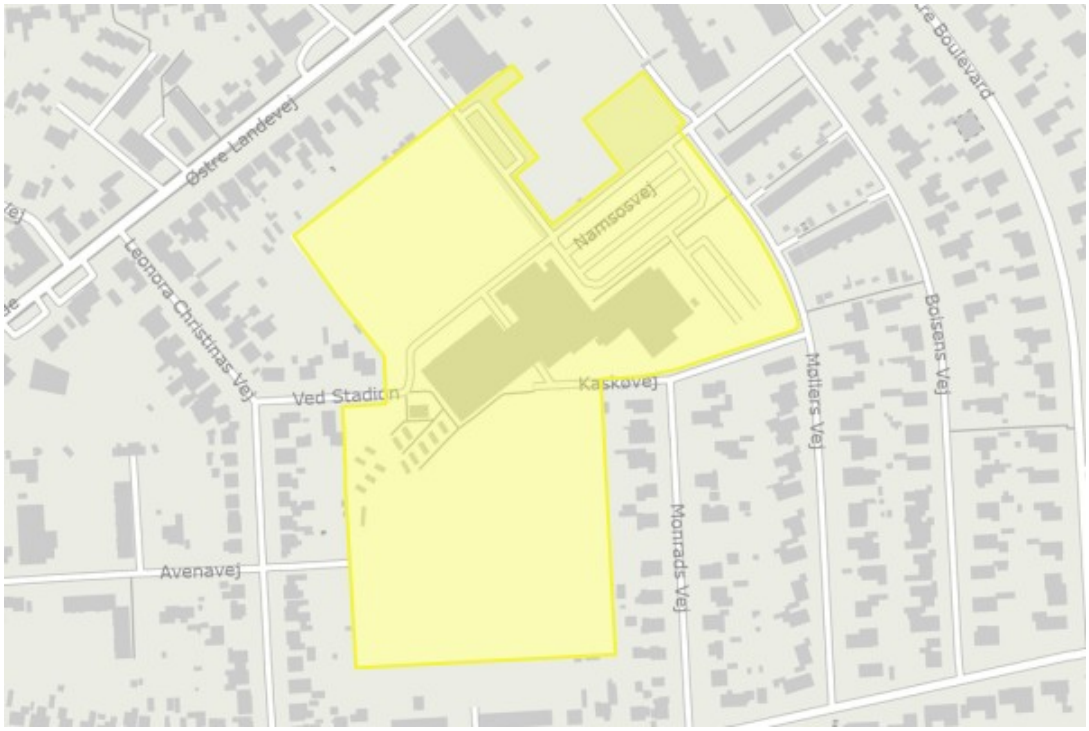
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 35 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-O19 - Offentligt område ved Maribo Idræts- og svømmehal



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - stadion og idrætshal, vandrerhjem, serviceerhverv mv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

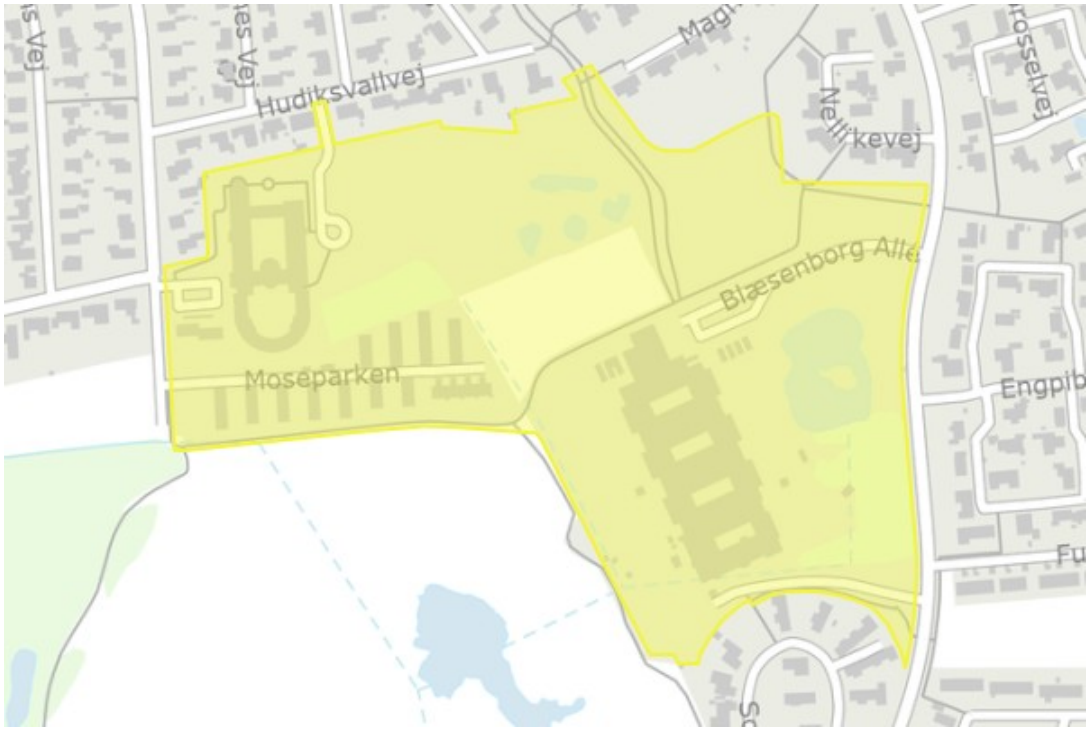
Maksimal højde er 14 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 35 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

363-1.D.4 - Offentligt område til skole, plejehjem mv. i Maribo



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - skole, plejehjem, administration mv. samt liberale- og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 35 for den enkelte ejendom.

363-1.D.5 - Offentligt område omkring Maribo sundhedscenter, syd for Søndre Boulevard

Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - sundhedscenter, institutioner, vandrehjem, parkering, grønt område mv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

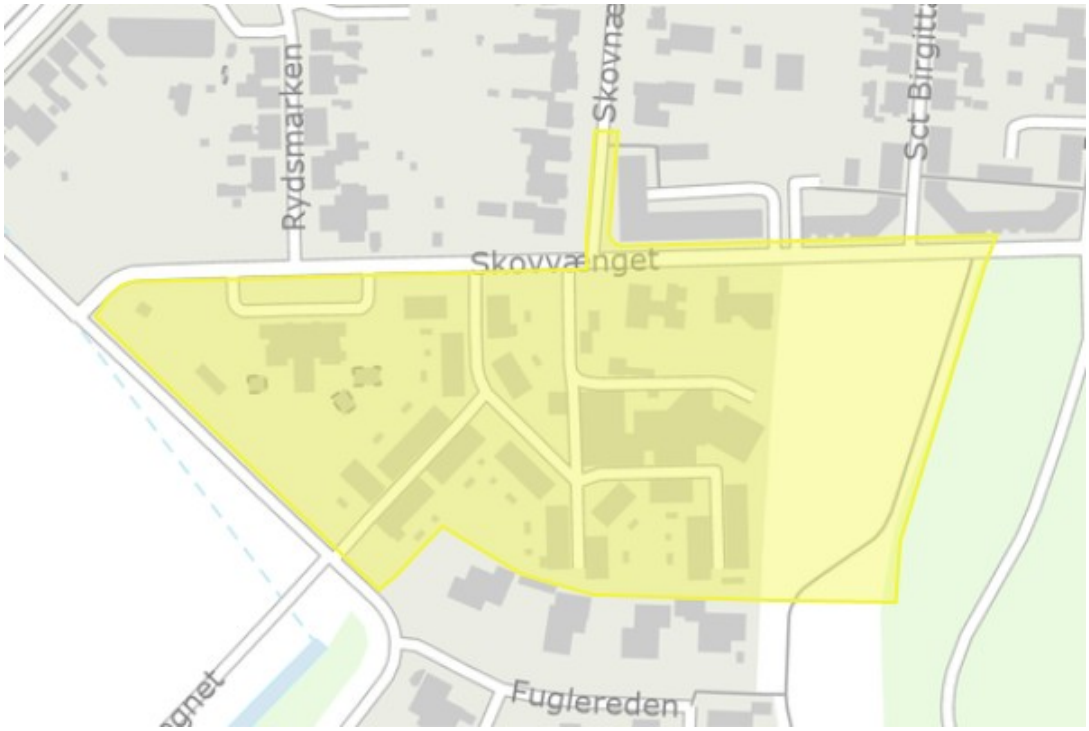
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

363-1.D.7 - Offentligt område ved Skovvænget i Maribo



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - ældreboliger, institutioner mv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 25 for den enkelte ejendom.

363-1.D.9 - Offentligt område ved Søndersø og Søndre Boulevard i Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - plejehjem mv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 25 for den enkelte ejendom

360-E50 - Udvidelse af Maribo Erhvervspark

Anvendelsesbestemmelser

Transporttungt service og erhvervsområde - kategori B og D - miljøklasse 2-6. Området skal opdeles efter anvendelse. Primært til virksomheder med stort transportbehov og servicering af disse, samt øvrig trafik på det overordnede vejnet.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 30 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for området som helhed.

Særlige bestemmelser

Området omfatter grænser op til en vandboring inkl. beskyttelseszone. Udvikling i området må ikke påvirke vandindvindingen i området. Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-B47 - Boligområde ved Nørresø Park, Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til etageboliger, åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt rekreative områder.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 3

Maksimal højde er 12 meter

Bebyggelsesprocent for området som helhed: Maks. 60.

Særlige bestemmelser

Støjberegninger viser at støjgrænsen på 58 dB (A) kan overholdes i en højde på 1,5 meter over terræn (dvs. 1-plans boliger), inden for størstedelen af Kommuneplanramme 360-B47 "Boligområde ned til Nørresø, Maribo", hvis der etableres støjskærme på mellem 5 meter og 9 meter langs med Sydmotorvejen og tilkørselsrampen.
Kommunen har udarbejdet en trafikal redegørelse for adgangsforholdene til rammeområder 360-C30 og 360-B47, som viser behov for ombygning af

adgangen til rammeområderne ved Vestre Landevej. Lolland Kommune må derfor forvente, at en detaljeret analyse af et konkret projekt/lokalplanlægning for rammeområder 360-C30 og 360-B47 vil vise behov for større eller mindre ombygning (kanalisering, rundkørsel eller signal) af tilslutningen til rammeområderne men også af det nærliggende statslige rampekryds (TSA 48 – syd).
Lolland Kommune er også opmærksomme på, at omkostninger til en forventelig tilpasning af det statslige rampekryds og tilslutningen på Vestre Landevej sker uden udgifter for Vejdirektoratet.

360-B48 - Boligområde ved Namsosvej, Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til etage- og tæt-lav bebyggelse og fælles anlæg for områdets beboere samt parkeringspladser.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 3

Maksimal højde er 14 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 60 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-B49 - Boligområde ved Bellisvej, Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt rekreative områder.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Arealet overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

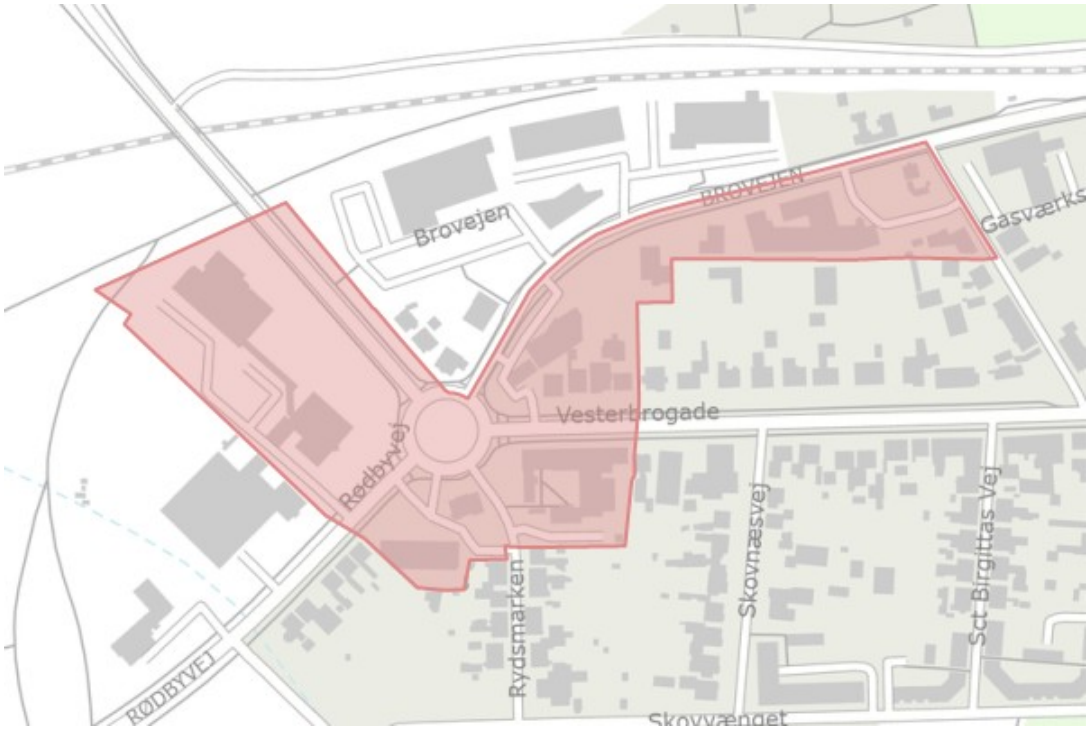
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for området som helhed: Maks. 40.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-BE72 - Blandet byområde i Maribo Vest



Anvendelsesbestemmelser

Blandet byområde - boliger, offentlige formål, rekreative formål og kulturelle formål, samt liberale erhverv og serviceerhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Landzonearealet overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2,5

Maksimal højde er 16 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for området under et.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-C30 - Aflastningsområde i Maribo

Anvendelsesbestemmelser

Centerområde - Aflastningsområde. Butikker, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv, hoteller samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-3).
Maks. størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 3.500 m², udvalgsvarebutikker maks. 5.000 m². Min. størrelse på den enkelte butik: dagligvare- og udvalgsvarebutikker min. 1.000 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker for aflastningsområdet i Maribo: maks. 12.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 4

Maksimal højde er 16 meter

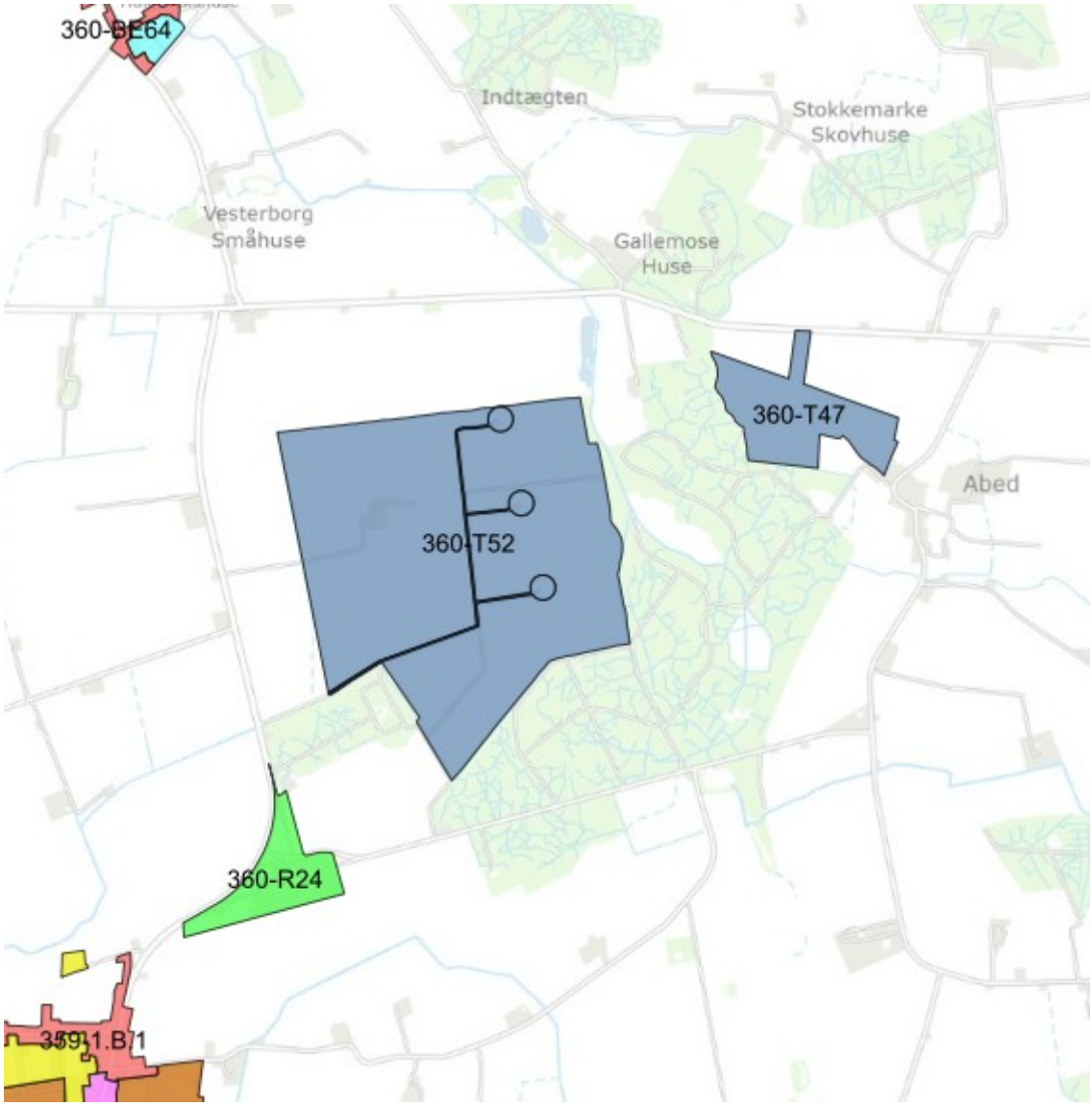
Bebyggelsesprocent: Maks. 60 af området som helhed.

Særlige bestemmelser

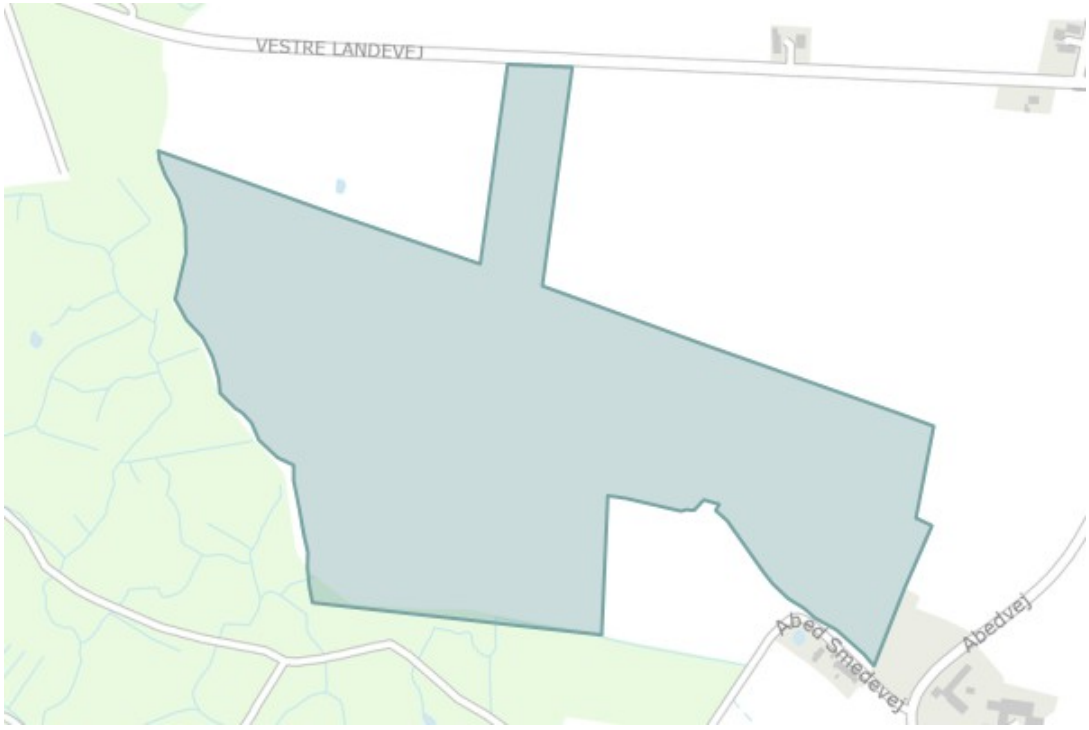
Kommunen har udarbejdet en trafikal redegørelse for adgangsforholdene til rammeområder 360-C30 og 360-B47, som viser behov for ombygning af adgangen til rammeområderne ved Vestre Landevej. Lolland Kommune må derfor forvente, at en detaljeret analyse af et konkret projekt/lokalplanlægning for rammeom-råder 360-C30 og 360-B47 vil vise behov for større eller mindre ombygning (kanalisering, rundkørsel eller signal) af tilslutningen til rammeområderne men også af det nærliggende statslige rampekryds (TSA 48 – syd).
Lolland Kommune er også opmærksomme på, at om-kostninger til en forventelig tilpasning af det statslige rampekryds og tilslutningen på Vestre Landevej sker uden udgifter for Vejdirektoratet.

A-E

Abed


360-BE64
Indtægten
Stokkemarke Skovhuse
Vesterborg Småhuse
Gallemose Huse
360-T47
Abed
360-T52
360-R24
359-1.B71

360-T47 - Biogasanlæg ved Abed



Anvendelsesbestemmelser

Tekniske Anlæg - Biogasanlæg, samt personalefaciliteter.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 26 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for området som helhed.

Særlige bestemmelser

Rammen er omfattet af OSD, nitratfølsomt indvindingsopland og det ligger nær et kommende BNBO.

I forbindelse med fremtidig planlægning skal der udarbejdes:
• Begrundelse for netop denne placering.
• Vurdering af risikoen for forurening (herunder med særligt hensyn til NFI)
• Tiltag der kan kræves for at mindske forureningsrisikoen.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

Skorstene, som er nødvendige for virksomhedens produktion må maksimalt være 50 meter høje.

Askø

360-BE31 - Landsbyen Askø by

Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligområde og landbrugserhverv, offentlige formål, mindre feriehotel samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

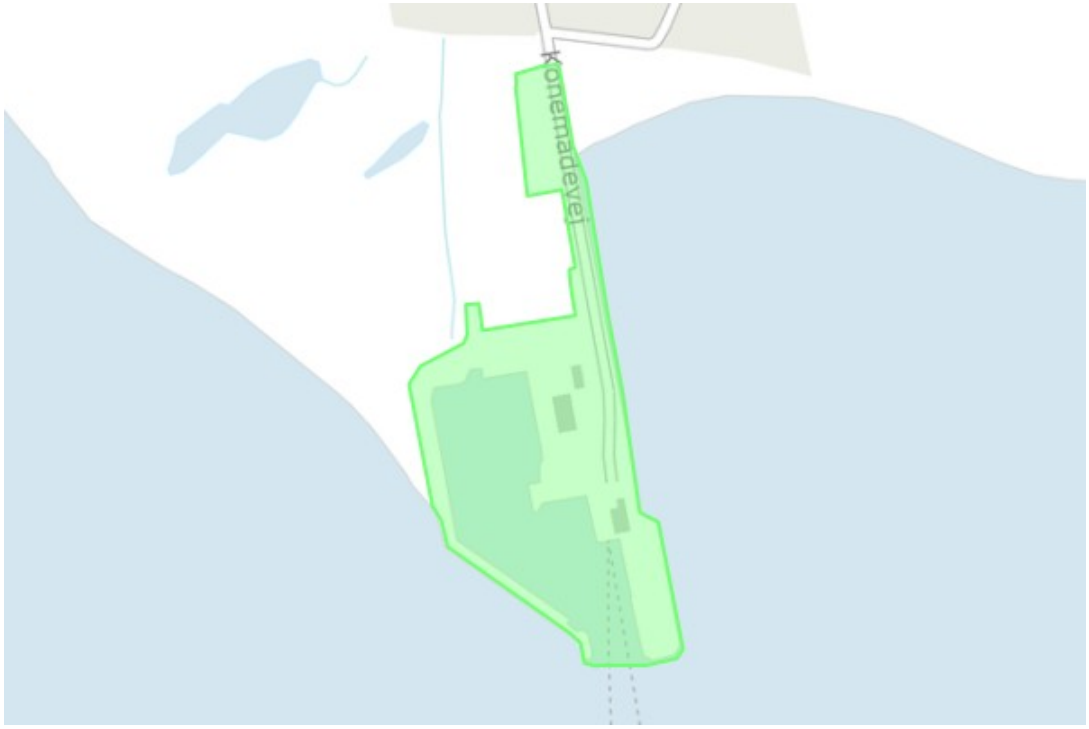
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 5. Ølandskabet i Smålandsfarvandet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.

360-R22 - Askø havn



Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - fritidshavn til maks. 58 bådpladser, mindre feriehotel samt mindre butikker til områdets kunder.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

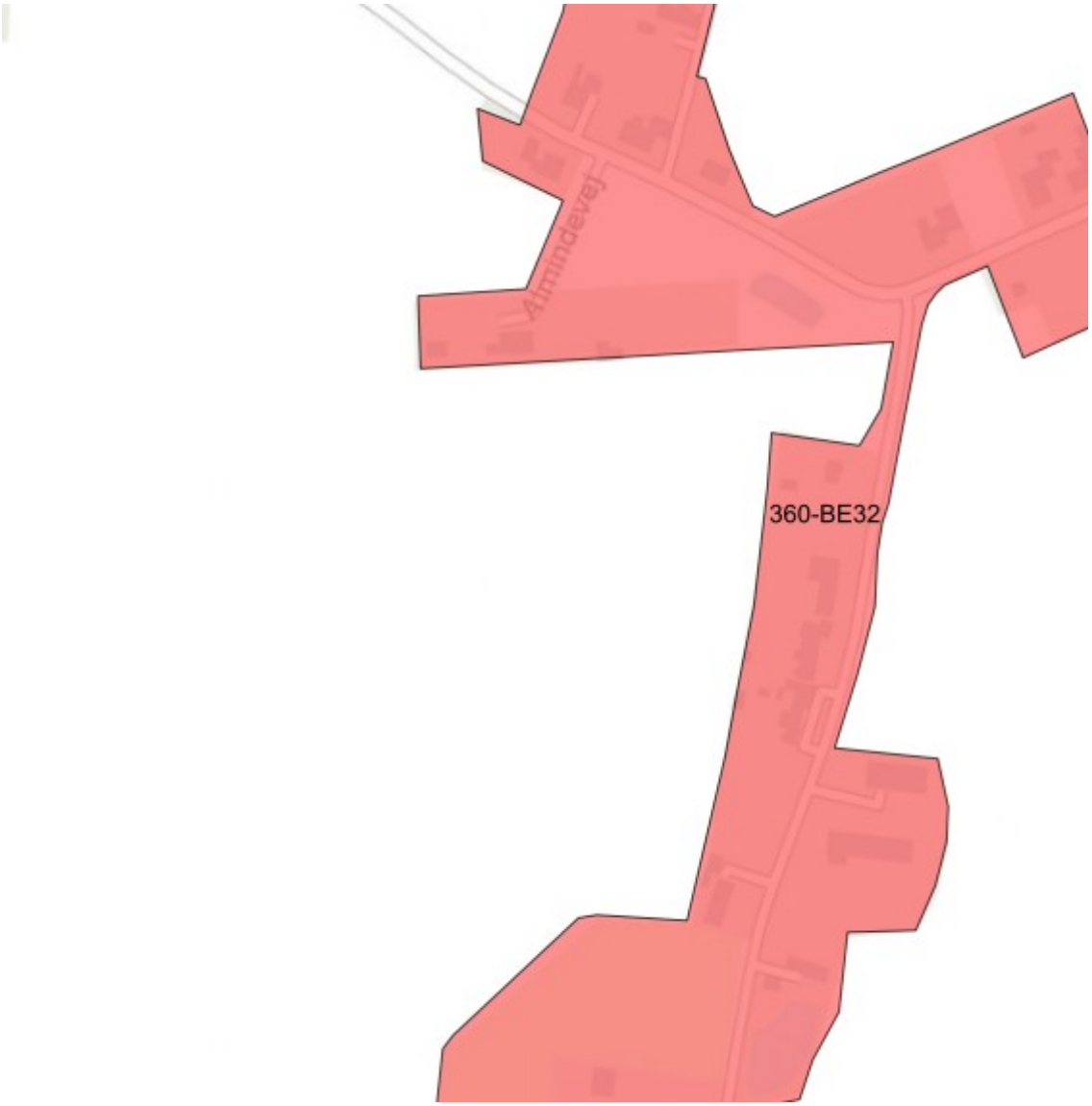
Maksimal højde er 5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 2 for området under et.

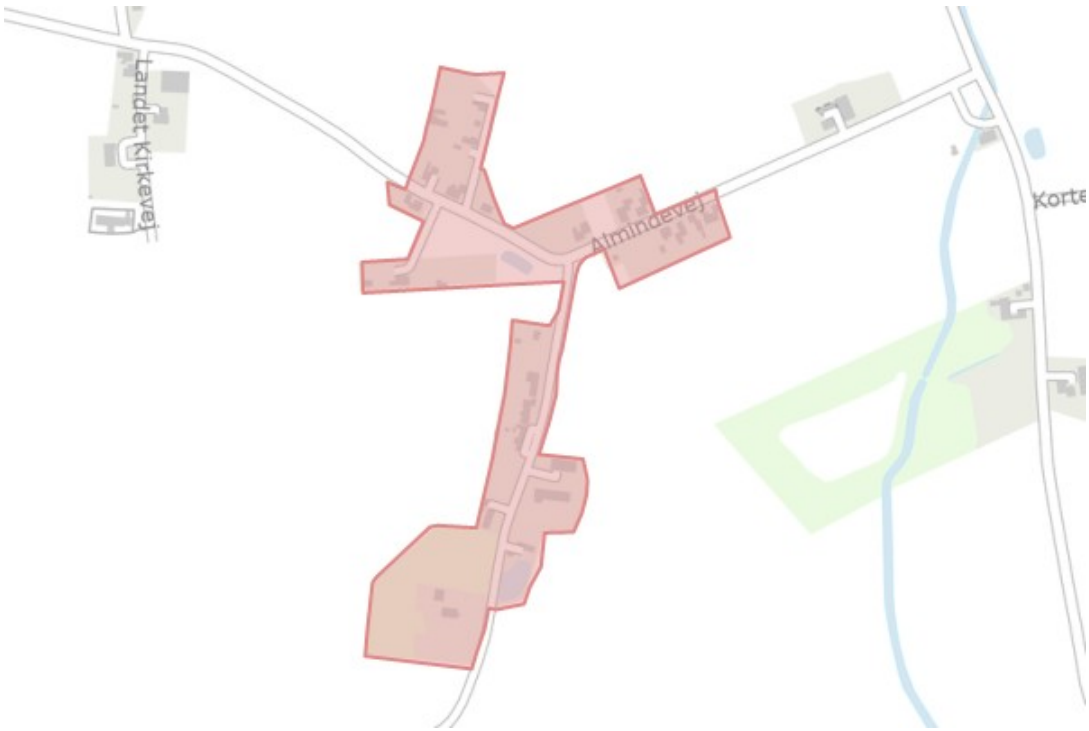
Særlige bestemmelser

Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 5. Ølandskabet i Smålandsfarvandet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.

Askø - Landet



360-BE32 - Landsbyen Askø - Landet



Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

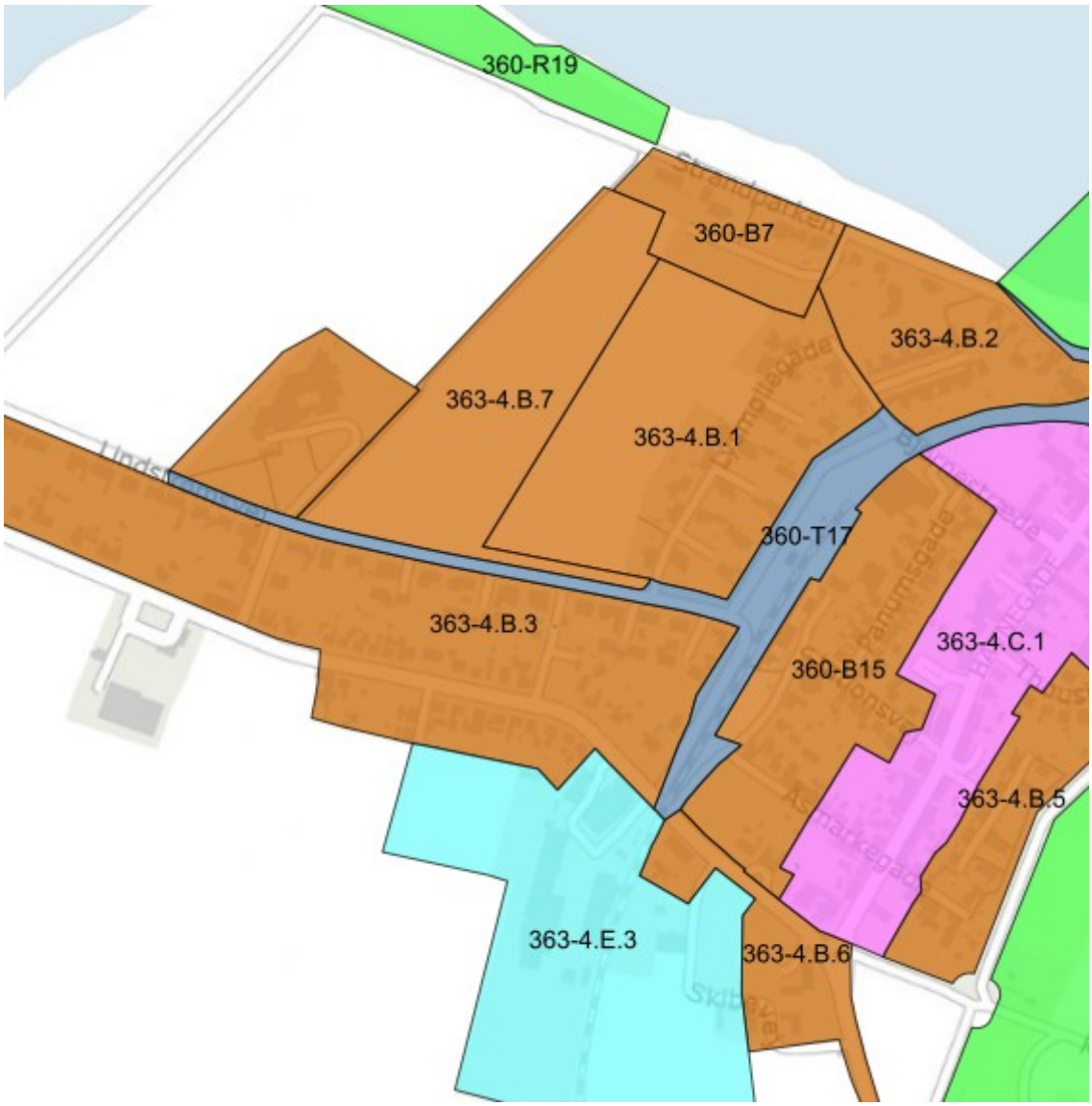
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Bandholm


360-R19
360-B7
363-4.B.2
363-4.B.7
363-4.B.1
360-T17
363-4.B.3
363-4.C.1
360-B15
363-4.B.5
363-4.E.3
363-4.B.6

360-B15 - Boligområde ved Panumsgade i Bandholm

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 til åben-lav bebyggelse, maks. 40 til tæt-lav bebyggelse og maks. 40 til andre formål.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-B7 - Boligområde i Bandholm

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

363-4.B.1 - Boligområde ved Lysmøllegade, Bandholm Vænge m.m. i Bandholm

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, institutioner, feriehotel og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 35 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Eksisterende læhegn må ikke fjernes.

363-4.B.2 - Boligområde ved Skipperstræde i Bandholm

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 til åben-lav bebyggelse, maks. 40 til tæt-lav bebyggelse og maks. 40 til andre formål.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

363-4.B.3 - Boligområde ved Birketvej i Bandholm

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 til åben-lav bebyggelse, maks. 40 til tæt-lav bebyggelse og maks. 40 til andre formål.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

363-4.B.5 - Boligområde ved Thousigvej i Bandholm

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 til åben-lav bebyggelse, maks. 40 til tæt-lav bebyggelse og maks. 40 til andre formål.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

363-4.B.6 - Boligområde ved Skibevej i Bandholm

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

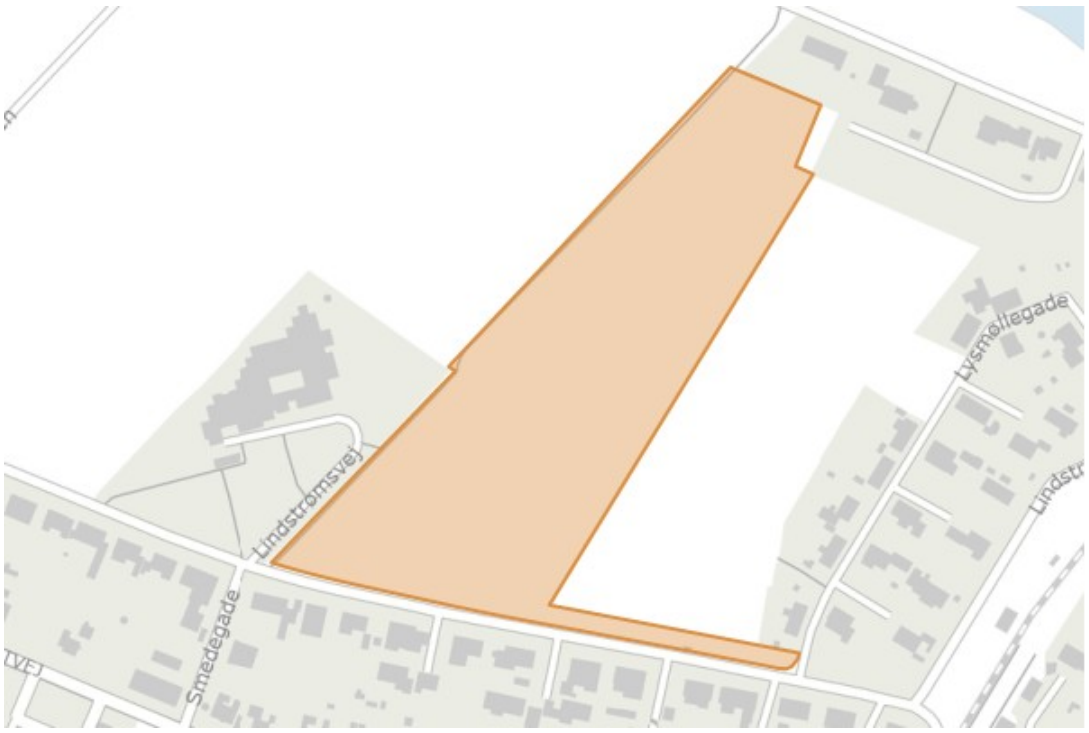
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 til åben-lav bebyggelse, maks. 40 til tæt-lav bebyggelse og maks. 40 til andre formål.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

363-4.B.7 - Boligområde i Bandholm



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, institutioner og fælles anlæg for områdets beboere samt feriehotel.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 35 for den enkelte ejendom.

360-E59 - Byomdannelsesområde ved Bandholm Havn

Anvendelsesbestemmelser

Byomdannelsesområde til turismeformål til større feriehotel, lystbådehavn, maks. 60 husbåde - Transporttungt erhvervsområde - kategori D - miljøklasse 2-6 forbeholdt til havnerelaterede erhverv, fritidshavn til maks. 80 bådpladser og med mindre butikker til områdets kunder, restauration o.lign.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

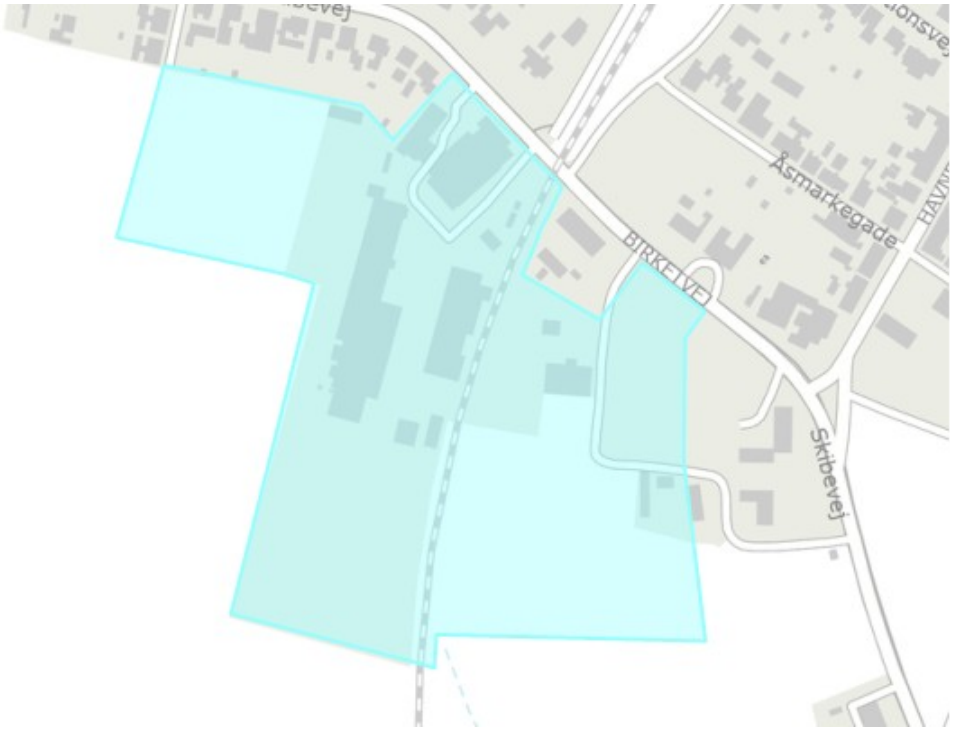
Maksimal højde er 10 meter

Bygningshøjde for bebyggelse på østmolen maks. 25 meter.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

363-4.E.3 - Erhvervsområde ved Bandholm Maskinfabrik



Anvendelsesbestemmelser

Lokalt erhvervsområde - kategori E - miljøklasse 2-4.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

363-4.C.1 - Lokalcenter i Bandholm

Anvendelsesbestemmelser

Centerområde - Lokalcenter. Boliger, butikker, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).
Maks. Størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 1.200 m², udvalgsvarebutikker maks. 500 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt.
Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: Maks. 3.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 35 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Bebyggelsesregulerende bestemmelser skal udarbejdes for at sikre, at områdets særlige miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter bevares.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-R19 - Bandholm campingplads

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - campingplads til maks. 90 enheder samt mindre butikker til brug for områdets kunder.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

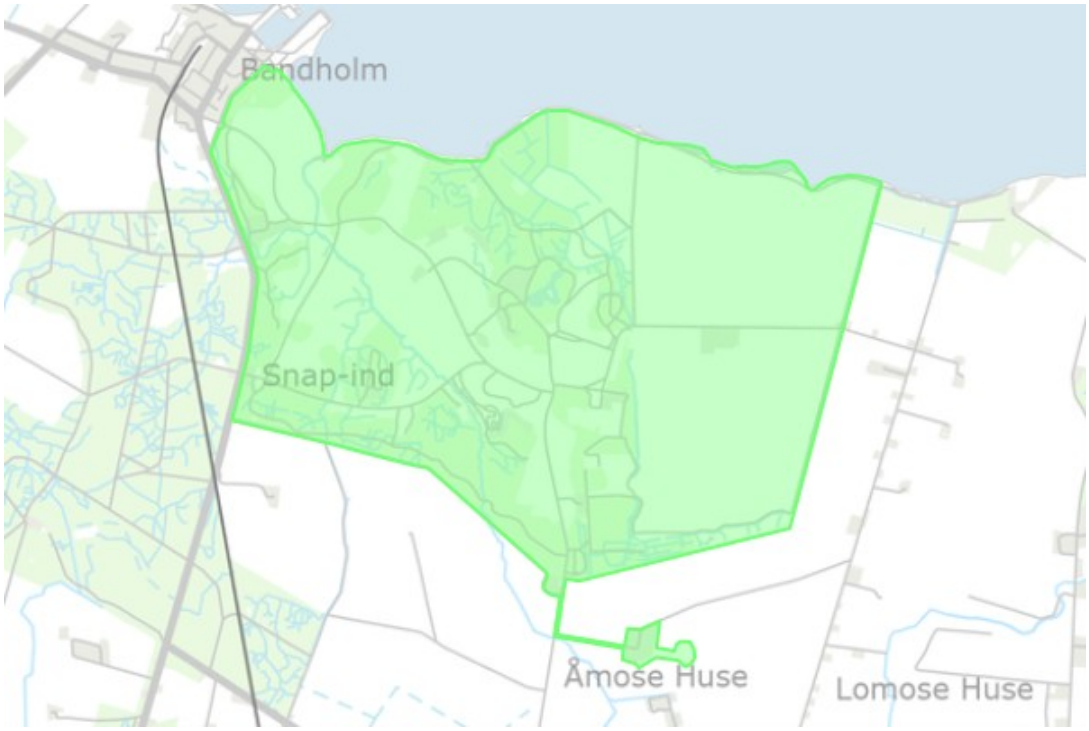
Maksimal højde er 5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 2 for området under et.

Særlige bestemmelser

Området er omfattet af strandbeskyttelseslinje.

360-R5 - Knuthenborg Safaripark ved Bandholm



Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - forlystelsesanlæg, dyrepark, større feriehotel samt mindre butikker til brug for områdets brugere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 2 for området under et.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-R74 - Bandholm fritidshavn

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - fritidshavn til maks. 55 bådpladser, bebyggelse, der naturligt hører til fritidshavn samt mindre butikker til brug for områdets kunder.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Landzoneområdet overføres ved lokalplanlægning til byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2,5

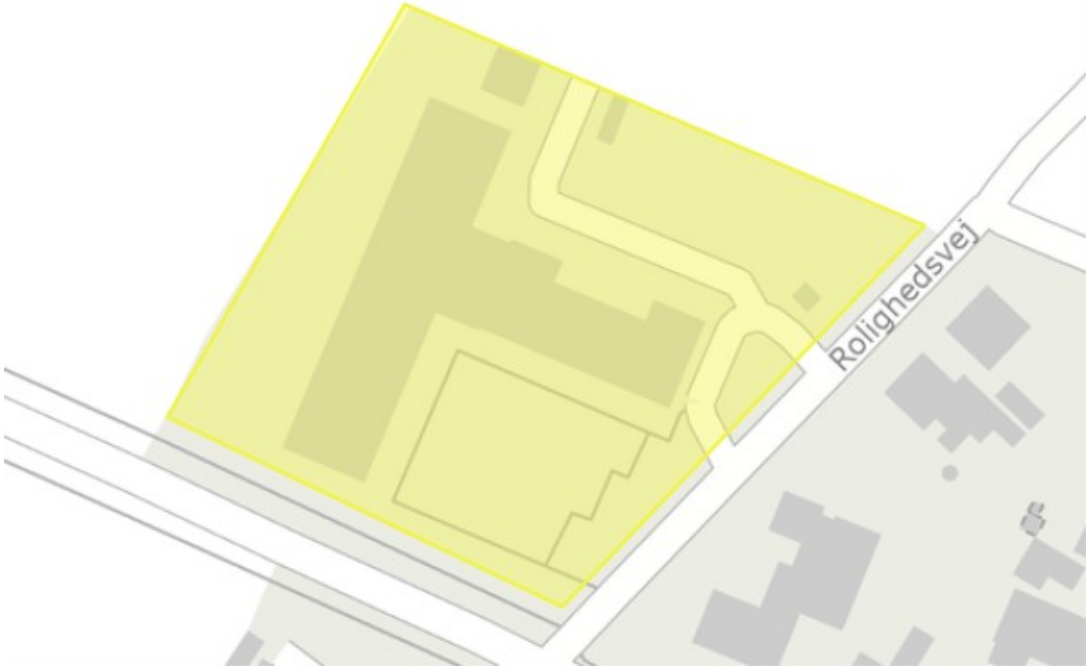
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 35 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.
I den vestlige del af rammen er en mindre del omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 7. Skovlandskabet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.

363-4.D.2 - Offentligt område ved Rolighedsvej i Bandholm



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - plejecenter mv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

360-T17 - Jernbanestation i Bandholm

Anvendelsesbestemmelser

Teknisk anlæg - jernbaneterræn, busholdeplads mv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

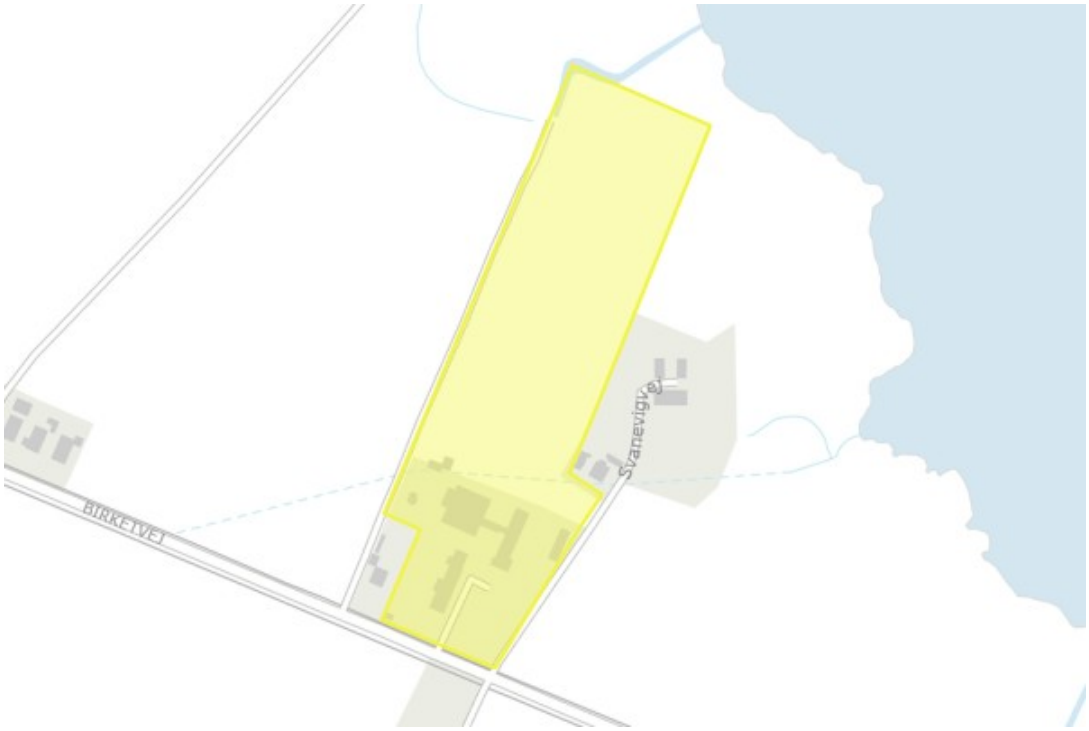
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Ingen særlige bestemmelser.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

363-4.D.1 - Offentligt område ved Svanevigvej ved Bandholm



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - skole, idrætshal, idrætsanlæg, offentlige insttutioner, beboerhus mv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

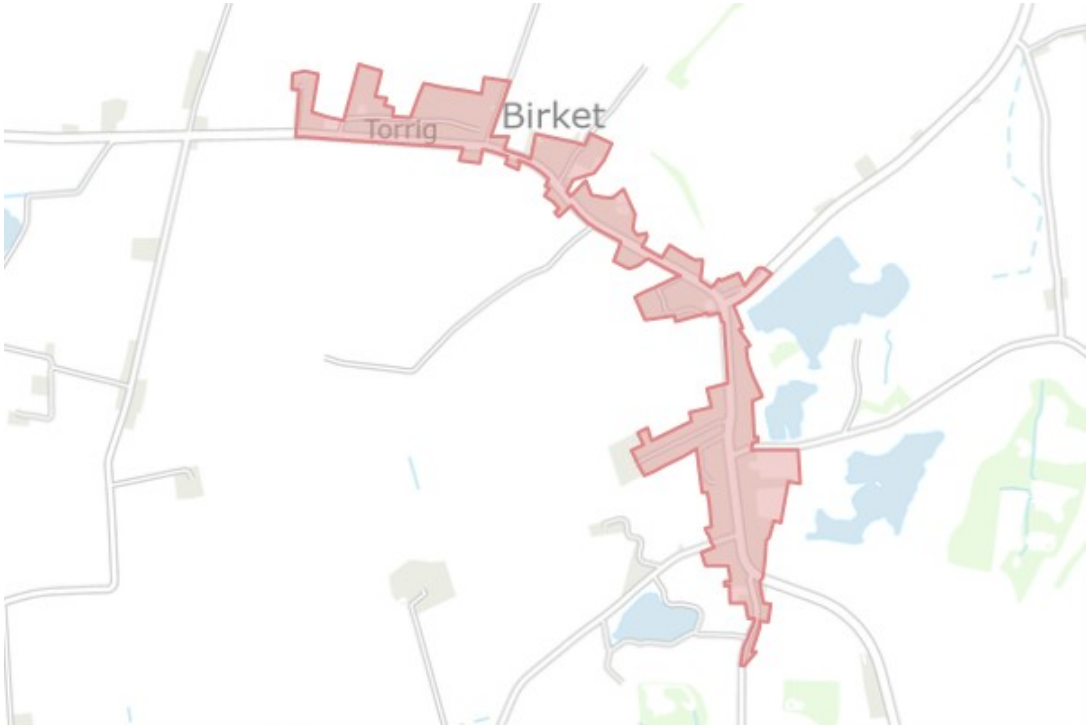
Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Bygningshøjde for ny idrætshal er højst 9,5 meter.

Birket - Torrig

360-BE33 - Landsbyen Birket - Torrig



Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligområde og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

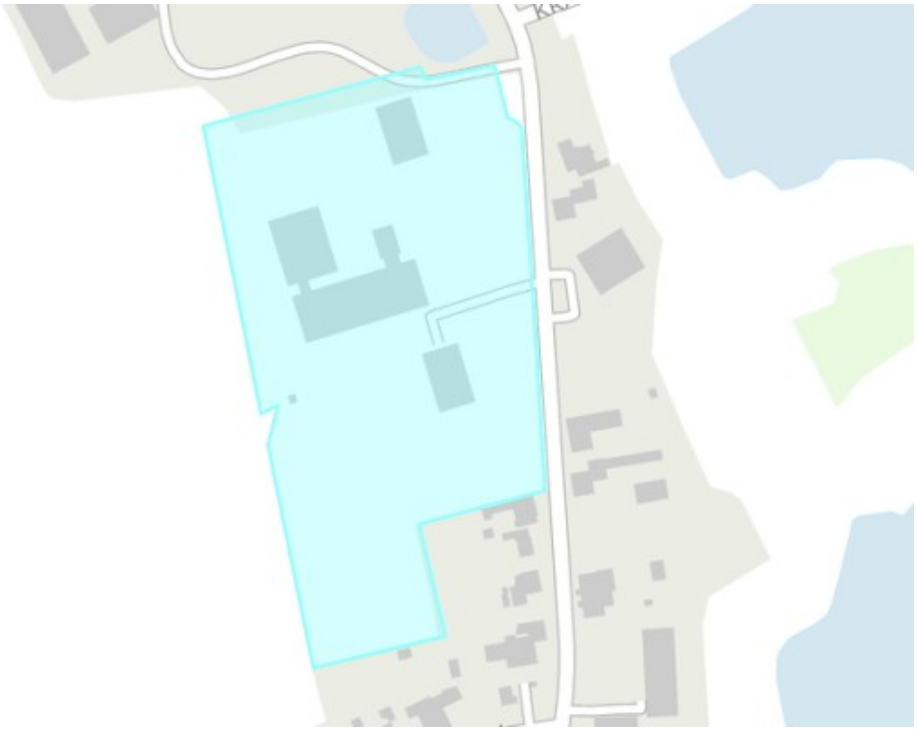
Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.
I den sydlige del af rammen er en mindre del omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber og nationale geologiske interesser. Ved

lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 8. Tunneldallandskabet - Ravnsby Bakker og Halsted Ådal, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres. Desuden skal de geologiske værdier i det nationale geologiske interesseområde Birket og Ravnsby Bakker og tunneldal sikres jf. tabel 8.3.1.

379-E3 - Erhvervsområde ved Bandholmvej i Birket



Anvendelsesbestemmelser

Lokalt erhvervsområde - kategori E - miljøklasse 2-4.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Der skal etableres en passende beplantning imellem området og de tilstødende arealer.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-R73 - Feriehotel ved Birket

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - feriecenter, feriehotel til maks. 10 enheder, samt Konference-, fælles- og personalefaciliteter.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Bebyggelsesprocent: Maks. 5 for området som helhed.

Særlige bestemmelser

På området er der fredskov jf. skovloven.
Den ydre del af rammen er omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 8. Tunneldallandskabet - Ravnsby Bakker og Halsted Ådal, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.

Blans

360-R54 - Blans fritidshavn

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt formål fritidshavn, herunder opbevaringsskure, klubhuse, omklædningsfaciliteter og anlæg og indretninger til brug for foreninger og klubber med tilknytning til havet og kysten. Samt mulighed for rekreative faciliteter herunder bl.a. legepladser, baderamper, shelters, bålhytter, madpakkehytter og bålpladser til brug for børneinstitutioner, daginstitutioner, folkeskoler og lignende eller besøgende på havnen. Maks. 80 bådpladser.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

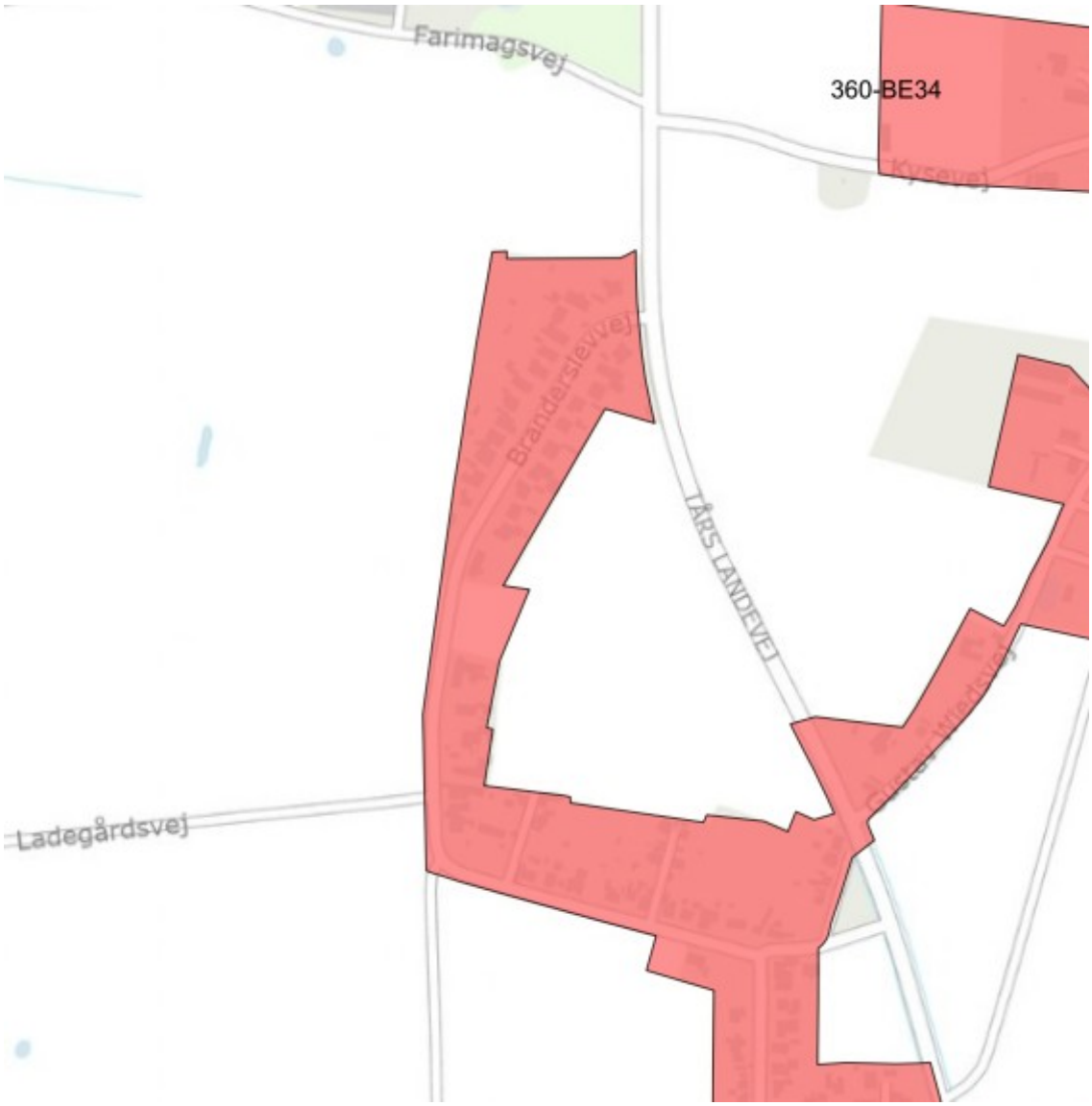
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for området som helhed.

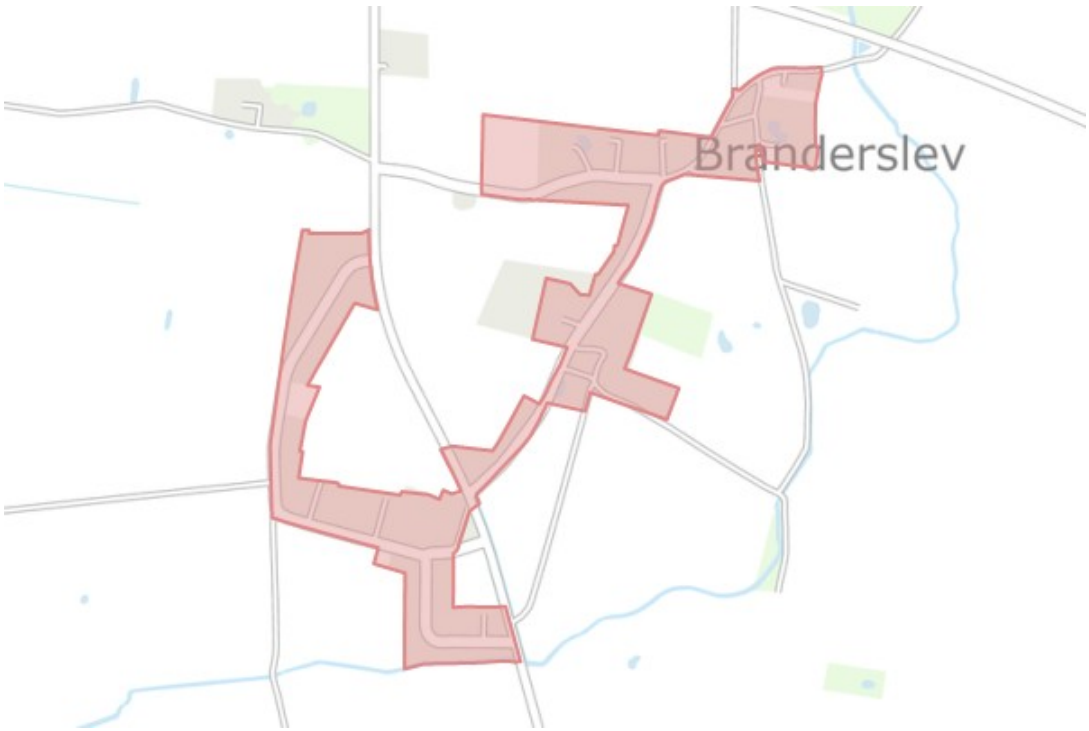
Særlige bestemmelser

Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 7. Skovlandskabet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.

Branderslev



360-BE34 - Landsbyen Branderslev



Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for åben-lav bebyggelse og maks. 40 for tæt-lav bebyggelse.

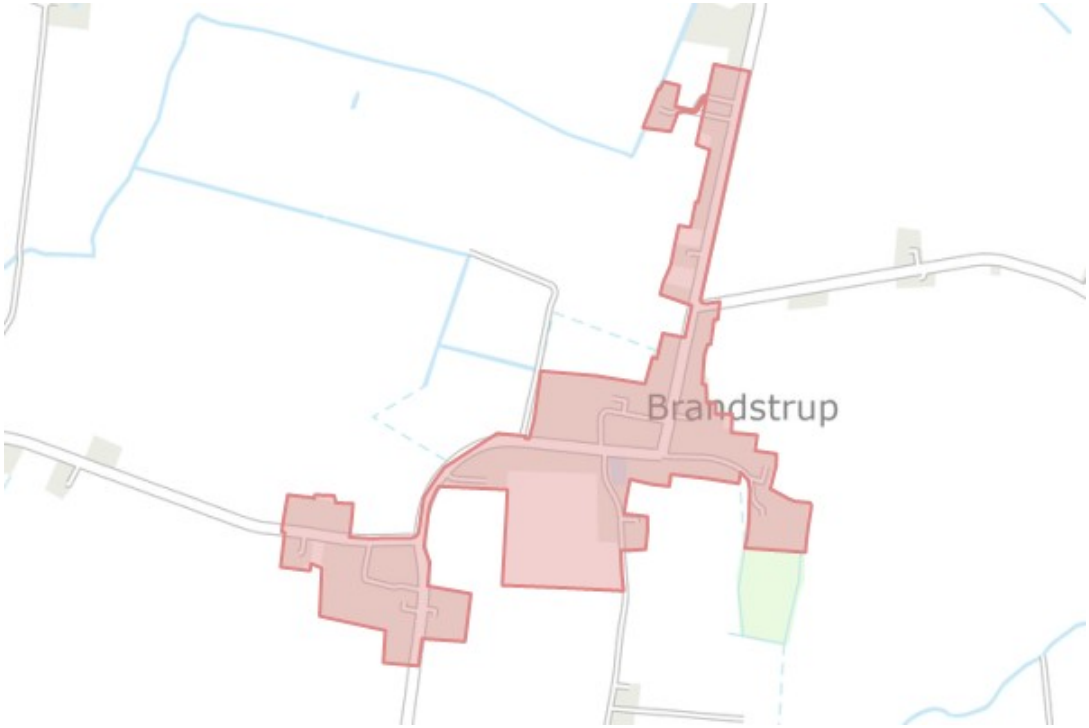
Særlige bestemmelser

I den nordvestlige del af rammen er en mindre del omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 3. Det

inddæmmede landskab ved Nakskov, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.

Brandstrup

360-BE35 - Landsbyen Brandstrup



Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

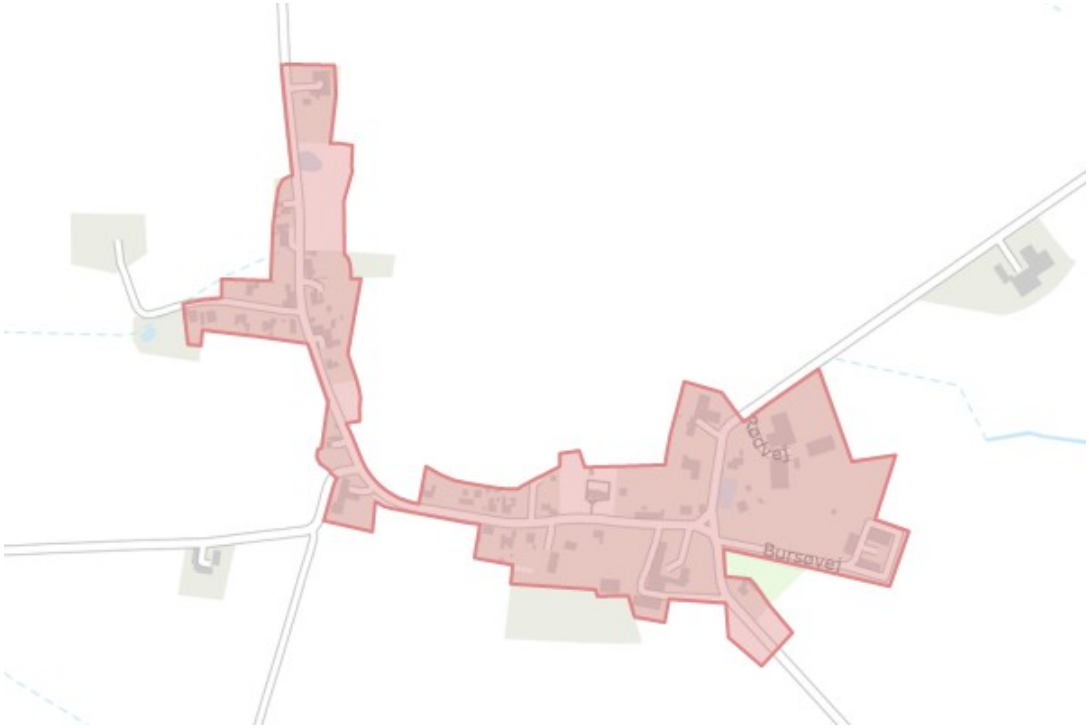
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for åben-lav bebyggelse og maks. 40 for tæt-lav bebyggelse.

Særlige bestemmelser

Bebyggelsens særlige landsbykarakter ønskes fastholdt. Arealet ved stadion er forbeholdt til udvidelse af stadion. Præstegårdshaven er omfattet af skovbyggelinje.

Bursø

360-BE36 - Landsbyen Bursø



Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

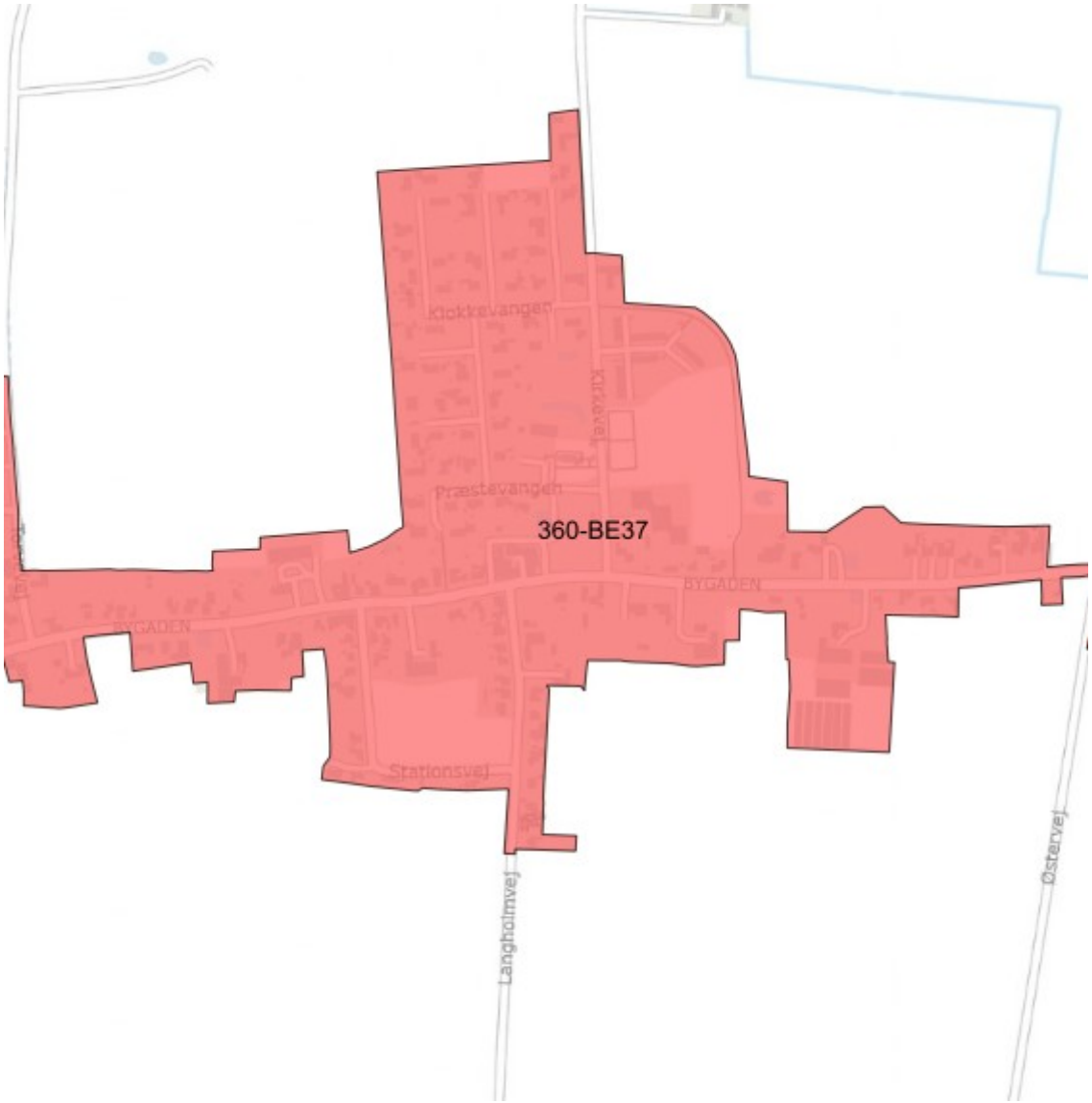
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

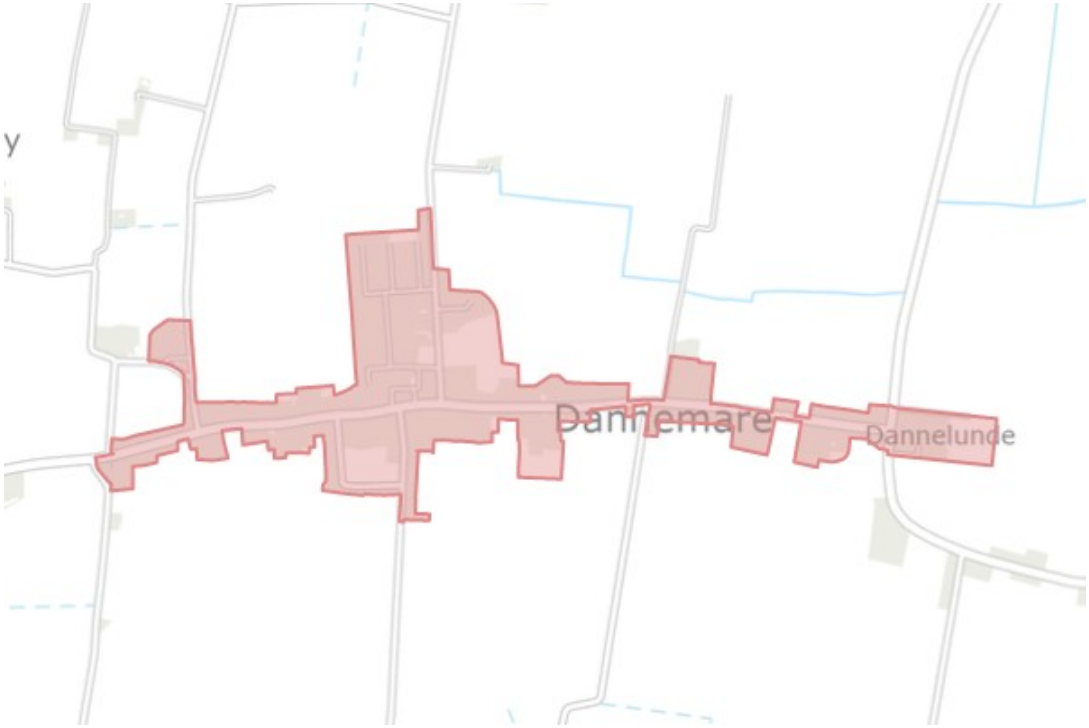
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 35 for den enkelte ejendom.

Dannemare


Klokkevangen
Præstevangen
360-BE37
BYGADEN
BYGADEN
Stationsvej
Langholmvej
Østervej

360-BE37 - Landsbyen Dannemare



Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom for åben-lav bebyggelse og øvrige formål maks. 40 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

I den vestlige del af rammen er en mindre del omfattet af nationale geologiske interesser. Ved lokalplanlægning skal de geologiske værdier i det nationale geologiske interesseområde Dannemare sikres jf. tabel 8.3.1.

Dannemare Strand

360-R1 - Fritidshavn ved Dannemare Strand - Dannemare Marina

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - fritidshavn til maks. 200 bådpladser med tilhørende servicefunktioner, herunder mindre butikker til brug for områdets kunder samt og offentlig parkering og badestrand.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

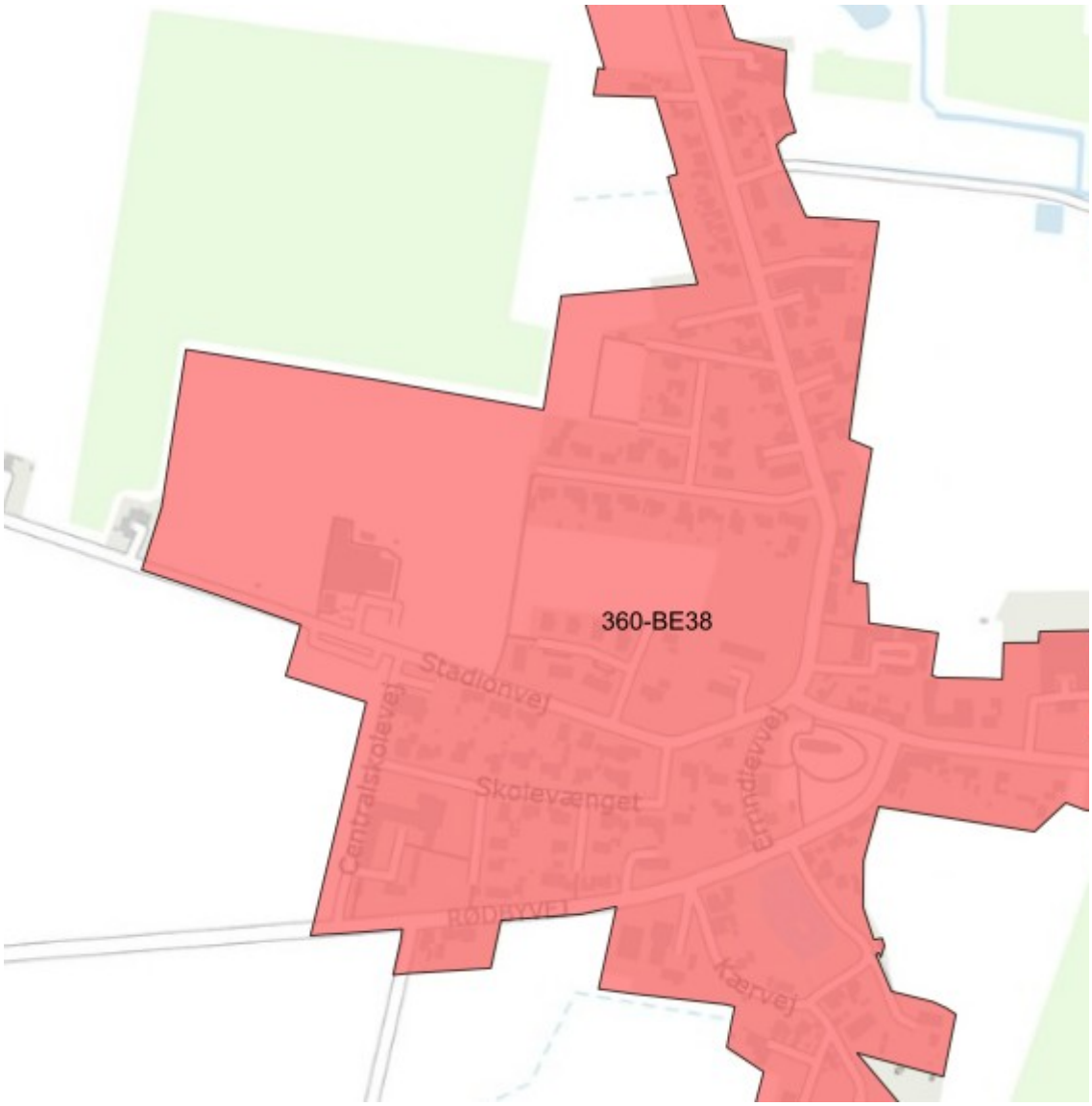
Maksimal højde er 6,5 meter

Bebyggelse: Maks. 5.000 m² for det samlede byggeri.
Bebyggelsen skal udføres varieret og facaderne skal opdeles i mindre enheder.
Såfremt bebyggelsen opføres af forskellige bygherrer, skal bebyggelsernes udssende afstemmes efter hinanden.

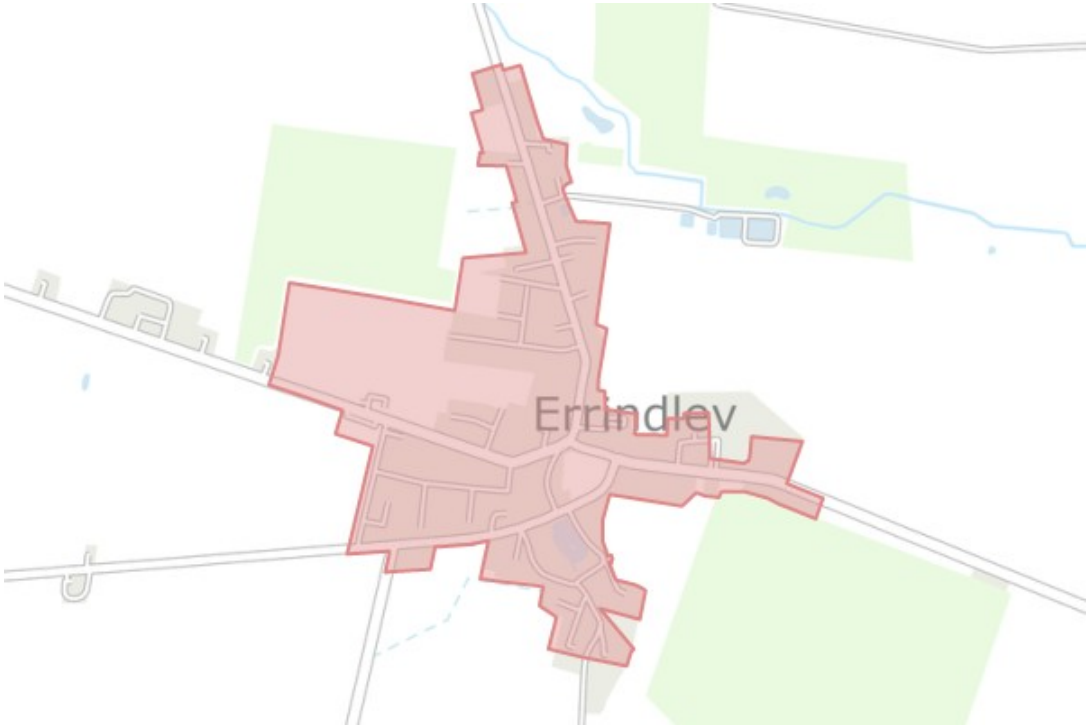
Særlige bestemmelser

Der skal være offentlig adgang til området.

Errindlev


360-BE38
Stadionvej
Centralskolevej
Skolevænget
Errindlevvej
RØDBYVEJ
Færvej

360-BE38 - Landsbyen Errindlev



Anvendelsesbestemmelser

Blandet byområde - boligformål, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 7,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Ny bebyggelse samt om- og tilbygning skal placeres og have en udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.
Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige

bevaringsværdier i landskabskarakterområde 1. Errindlev herregårds- og landsbylandskab, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.

360-R59 - Errindlev fritidshavn

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt formål fritidshavn, herunder opbevaringsskure, klubhuse, omklædningsfaciliteter og anlæg og indretninger til brug for foreninger og klubber med tilknytning til havet og kysten. Samt mulighed for rekreative faciliteter herunder bl.a. legepladser, baderamper, shelters, bålhytter, madpakkehytter og bålpladser til brug for børneinstitutioner, daginstitutioner, folkeskoler og lignende eller besøgende på havnen. Maks. 60 bådpladser.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for området som helhed.

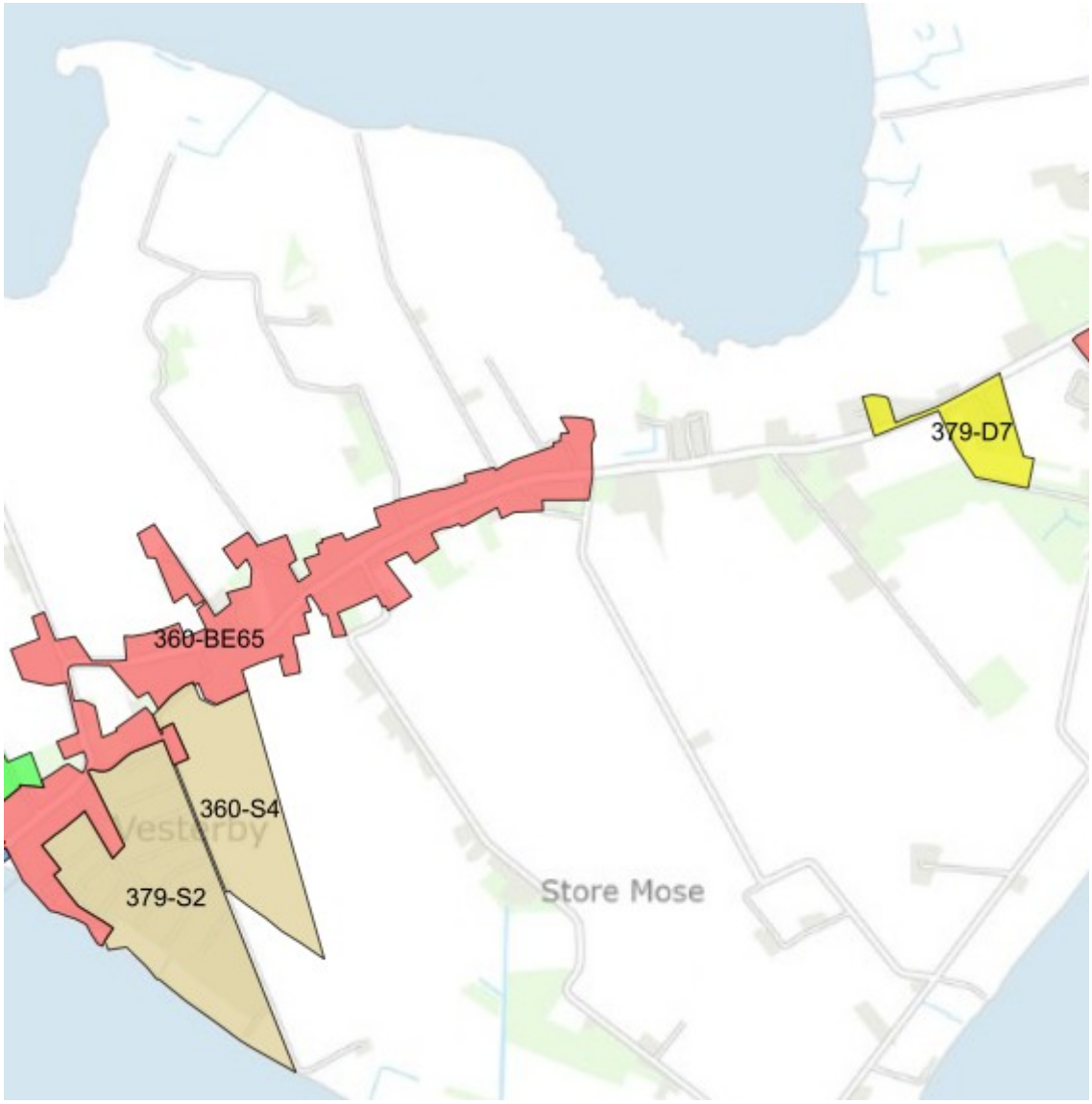
Særlige bestemmelser

Rammen er delvist omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber og Nationale geologiske interesseområder. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 1. Errindlev herregårds- og landsbylandskab, og

de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres. Desuden skal de geologiske værdier i det Nationale geologiske interesseområde og Nationale kystområde Rødsand sikres jf. tabel 8.3.1.

F - I

Fejø



360-BE65 - Landsbyen Vesterby, Fejø

Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

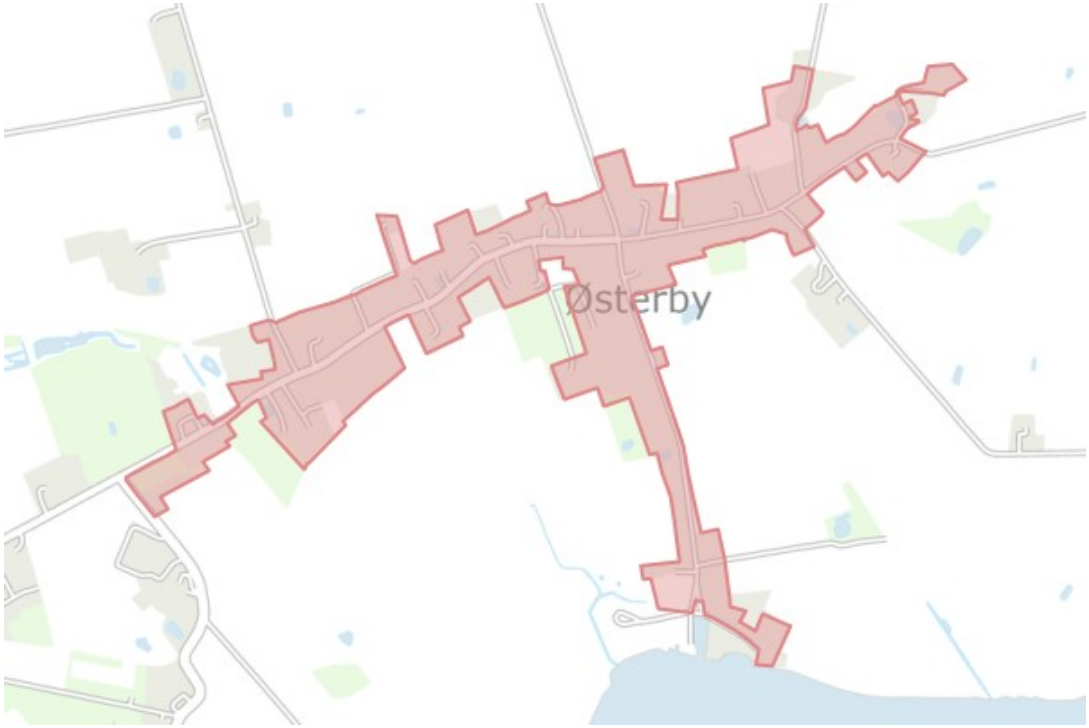
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 5. Ølandskabet i Smålandsfarvandet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.

360-BE69 - Landsbyen Østerby, Fejø



Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m². Feriecenter til maks. 16 enheder.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Størstedelen af rammen er omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 5. Ølandskabet i Smålandsfarvandet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.

360-R10 - Fejø campingplads

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - campingplads til maks. 100 enheder samt mindre butikker til områdets kunder.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 2 for området under et.

360-R43 - Dybvig fritidsavn, Fejø

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - fritidshavn mv. til maks. 100 bådpladser og mindre butikker til brug for områdets kunder, samt spildevandanlæg for Fejø.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Bebyggelsesprocent: Maks. 5 for området som helhed.

Særlige bestemmelser

Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 5. Ølandskabet i Smålandsfarvandet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.

379-D7 - Offentligt område Østerby, Fejø

Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål, skoler, institutioner, administration og idrætsanlæg.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

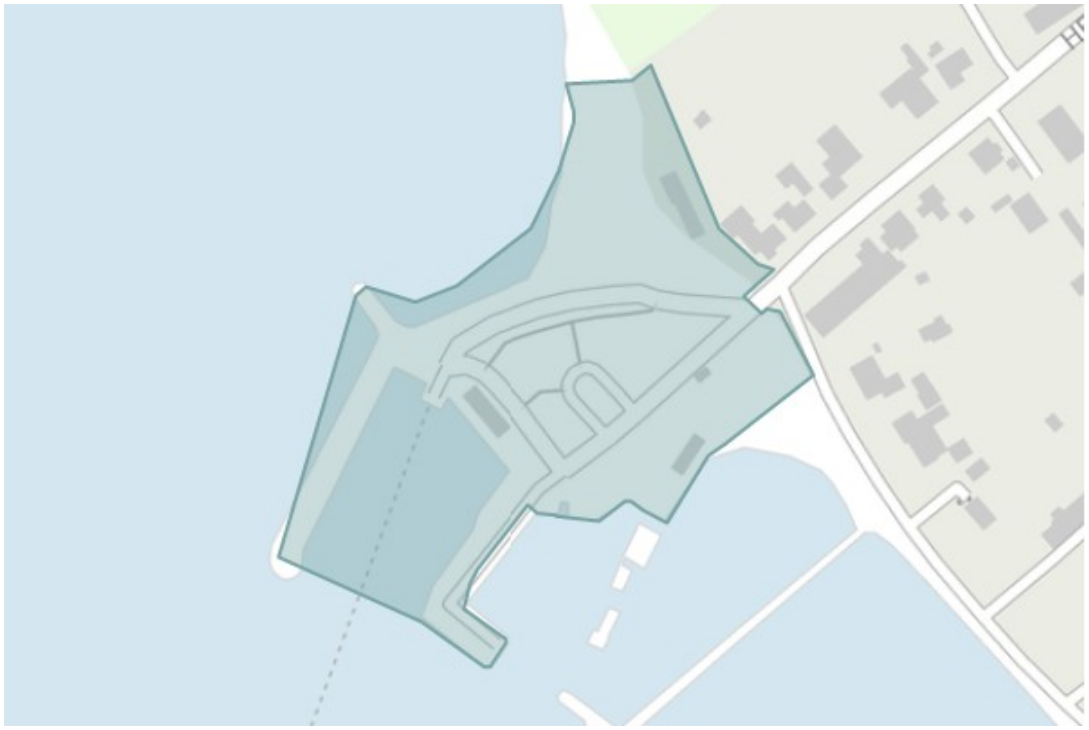
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for området under et.
Ved beregning af bebyggelsesprocenten medregnes ikke de områder, der er udlagt til idrætsanlæg. I forbindelse med lokalplanlægning kan der i særlige tilfælde tillades større bygningshøjde end 8,5 meter.

Særlige bestemmelser

Der skal gennem området placeres gang- og cykelstier.

379-L6.1 - Vesterby færgehavn, Fejø



Anvendelsesbestemmelser

Teknisk anlæg - Færgehavn med tilhørense anlæg til drift, rekreativt område samt mindre butikker til brug for områdets kunder.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

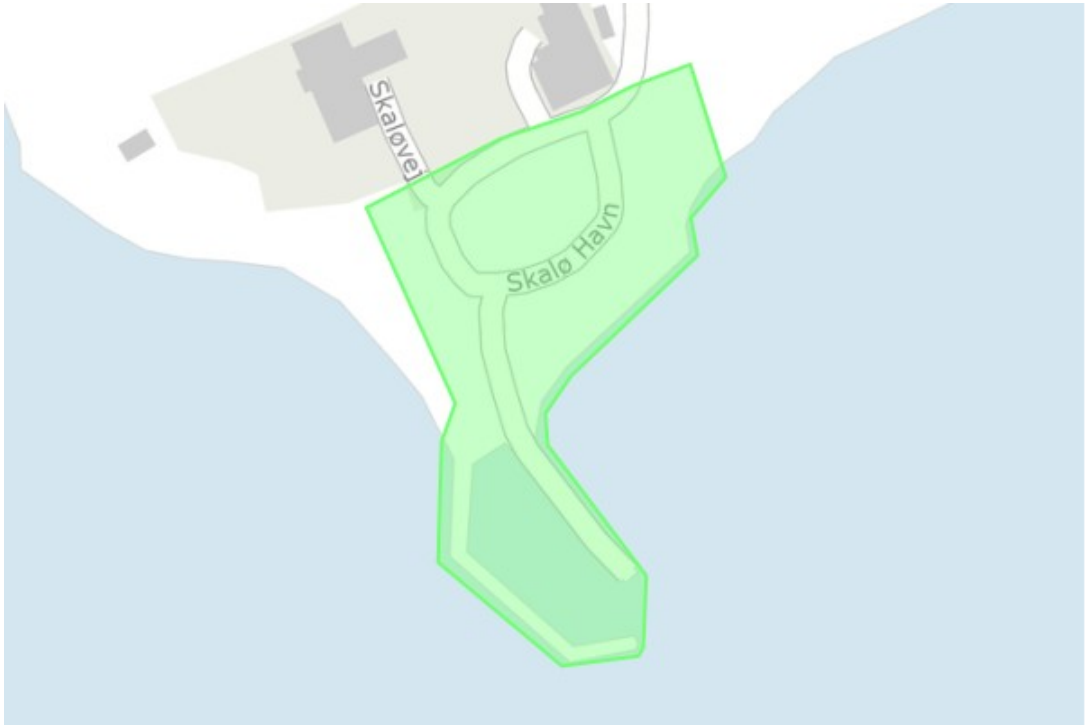
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 6,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for området under et.

360-R53 - Skalø fritidshavn



Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt formål fritidshavn, herunder opbevaringsskure, klubhuse, omklædningsfaciliteter og anlæg og indretninger til brug for foreninger og klubber med tilknytning til havet og kysten. Samt mulighed for rekreative faciliteter herunder bl.a. legepladser, baderamper, shelters, bålhytter, madpakkehytter og bålpladser til brug for børneinstitutioner, daginstitutioner, folkeskoler og lignende eller besøgende på havnen. Maks. 10 bådpladser.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

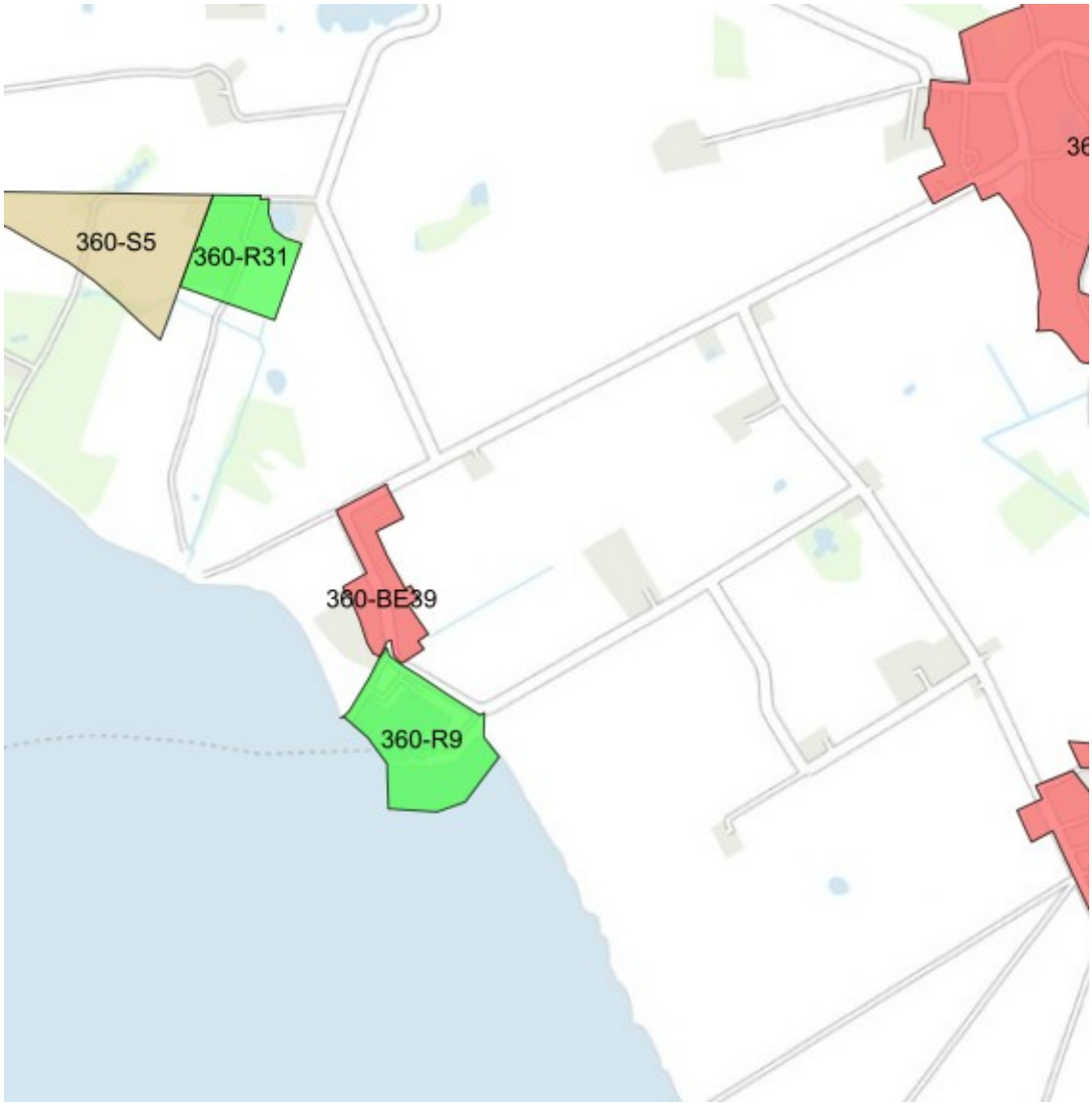
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for området som helhed.

Særlige bestemmelser

Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 5. Ølandskabet i Smålandsfarvandet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.

Femø



360-BE39 - Landsbyen Femø Havn

Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligområde og landbrugserhverv, offentlige formål, mindre feriehotel, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 750 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

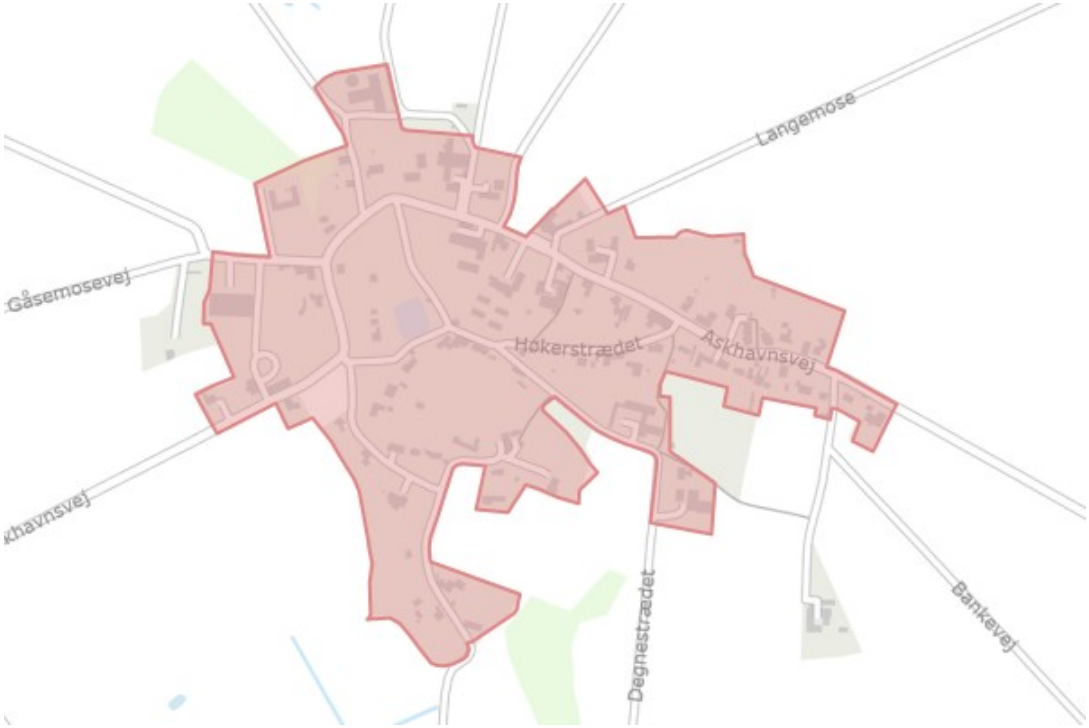
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 5. Ølandskabet i Smålandsfarvandet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.

360-BE51 - Landsbyen Nørreby, Femø



Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, feriehotel samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

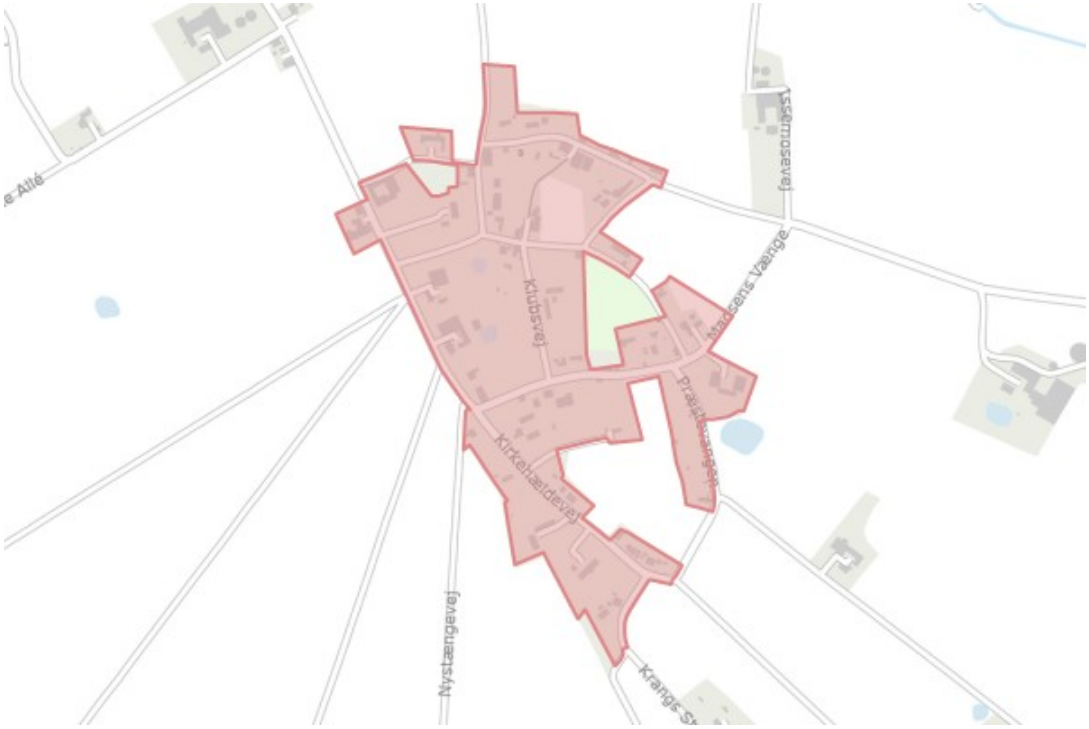
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 5. Ølandskabet i Smålandsfarvandet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.

360-BE56 - Landsbyen Sønderby, Femø



Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 5. Ølandskabet i Smålandsfarvandet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.

360-R31 - Femø campingplads

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - campingplads til maks. 100 enheder samt mindre butikker til områdets kunder.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 5 for området som helhed.

Særlige bestemmelser

Planrammen indeholder en eller flere bestemmelser som det ikke er muligt at registrere. Kommentarer: Se planens PDF for fyldestgørende information om gældende bestemmelser.

360-R9 - Femø fritidshavn

Anvendelsesbestemmelser

Færgehavn og fritidshavn til maks. 145 bådpladser, mindre feriehotel samt mindre butikker til brug for områdets kunder.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone

Omfang og udformning

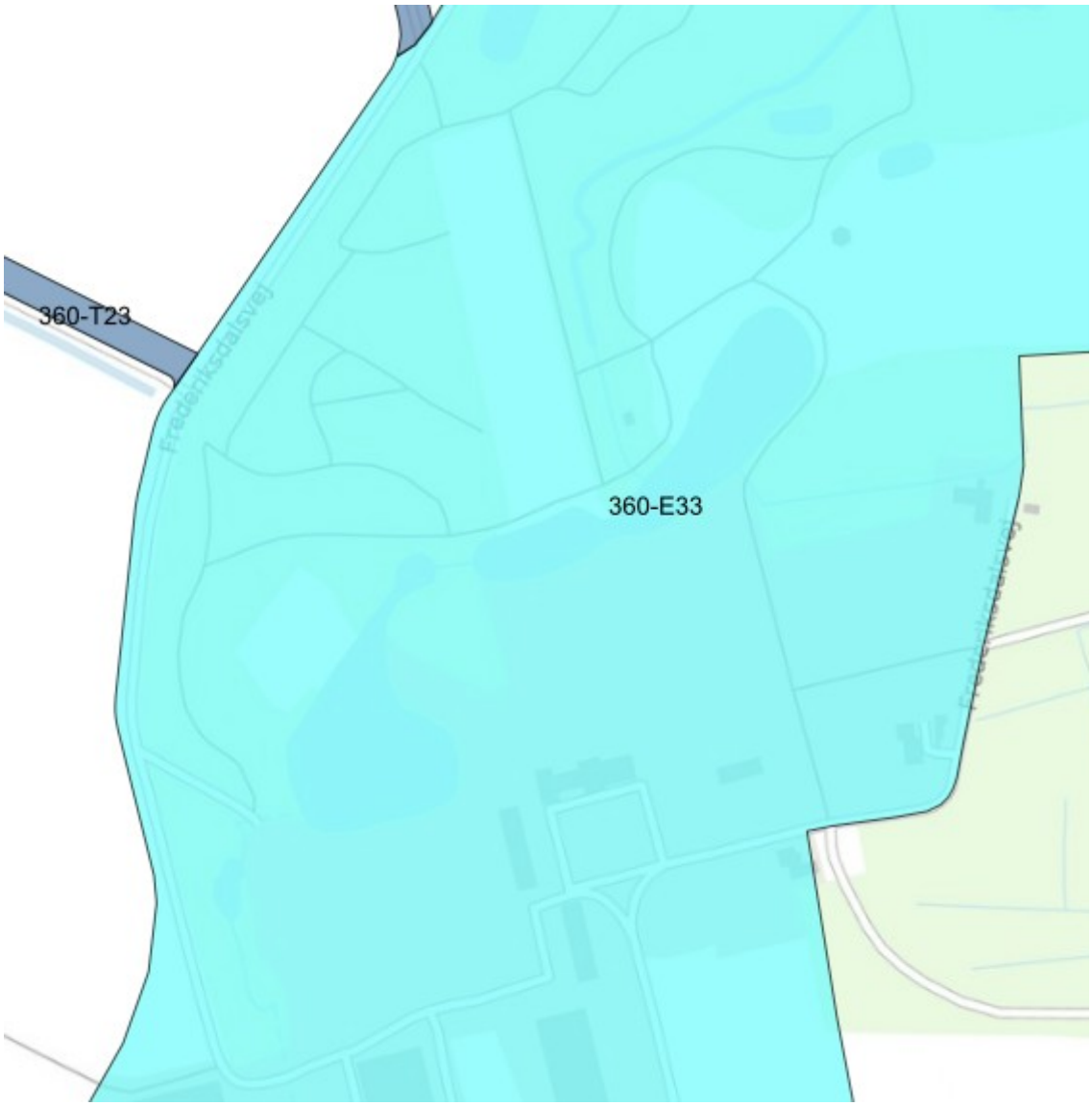
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for området under et. Mulighed for større bygningshøjde på op til 10 meter til udsigtstårn.

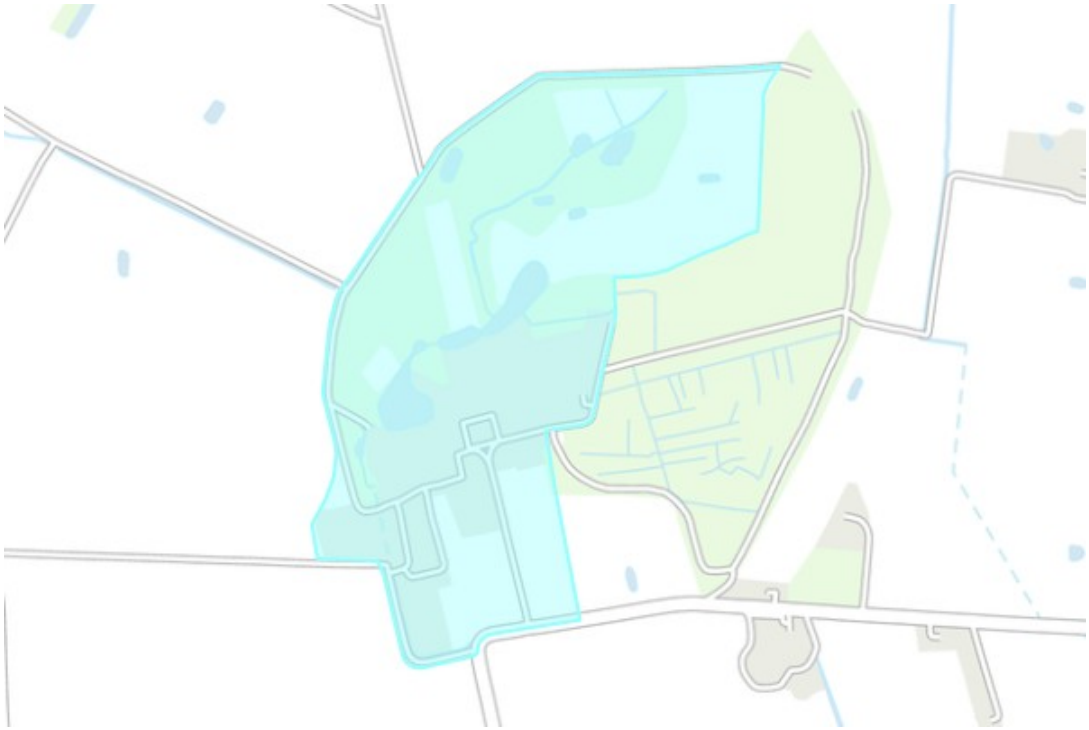
Særlige bestemmelser

Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 5. Ølandskabet i Smålandsfarvandet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.

Frederiksdal



360-E33 - Erhvervsområde til agroindustri, Frederiksdal Gods



Anvendelsesbestemmelser

Agro industriområde - kategori F - miljøklasse 3-7 samt turismefaciliteter og overnatningsmuligheder.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

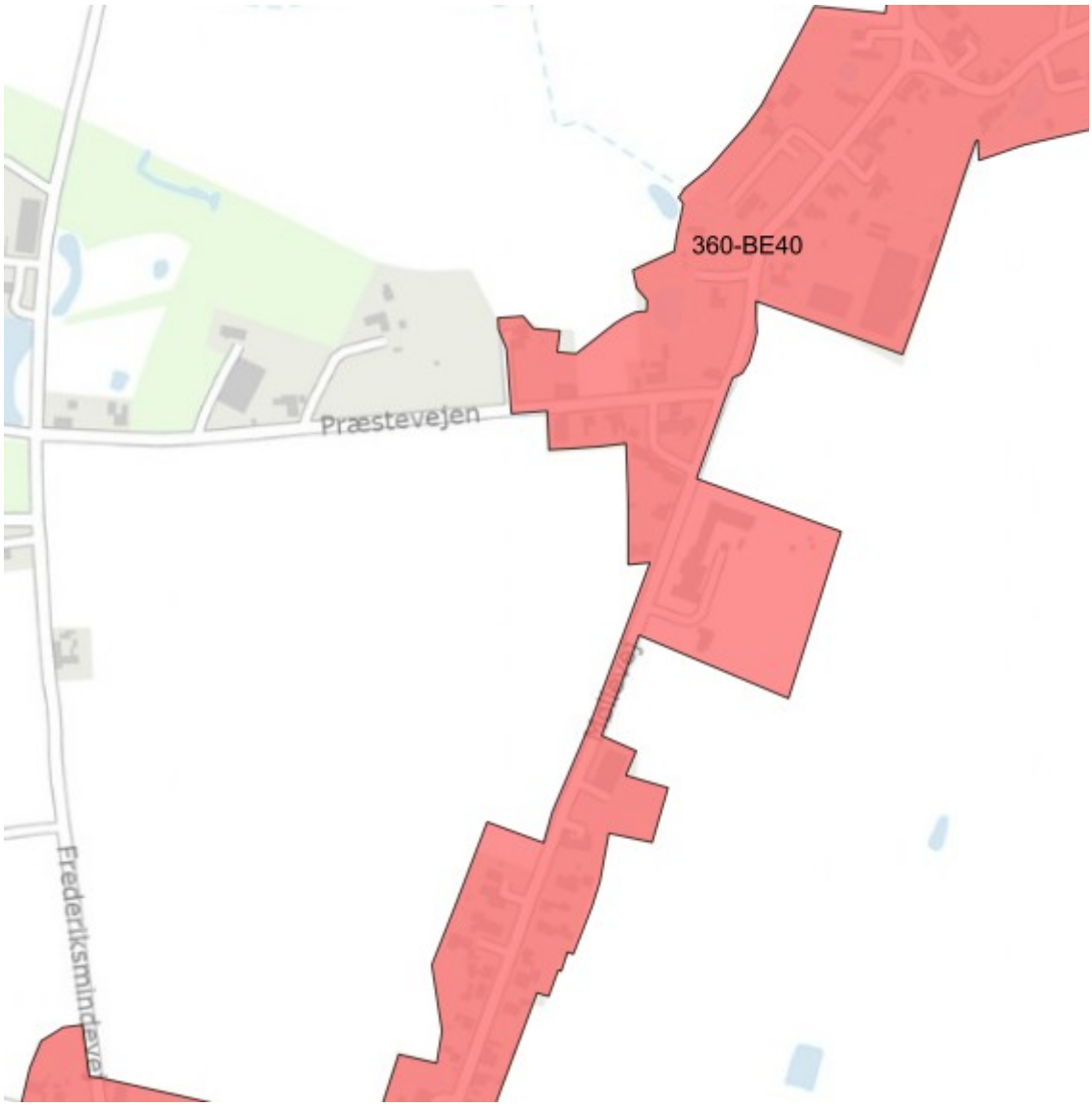
Maksimal højde er 20 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.

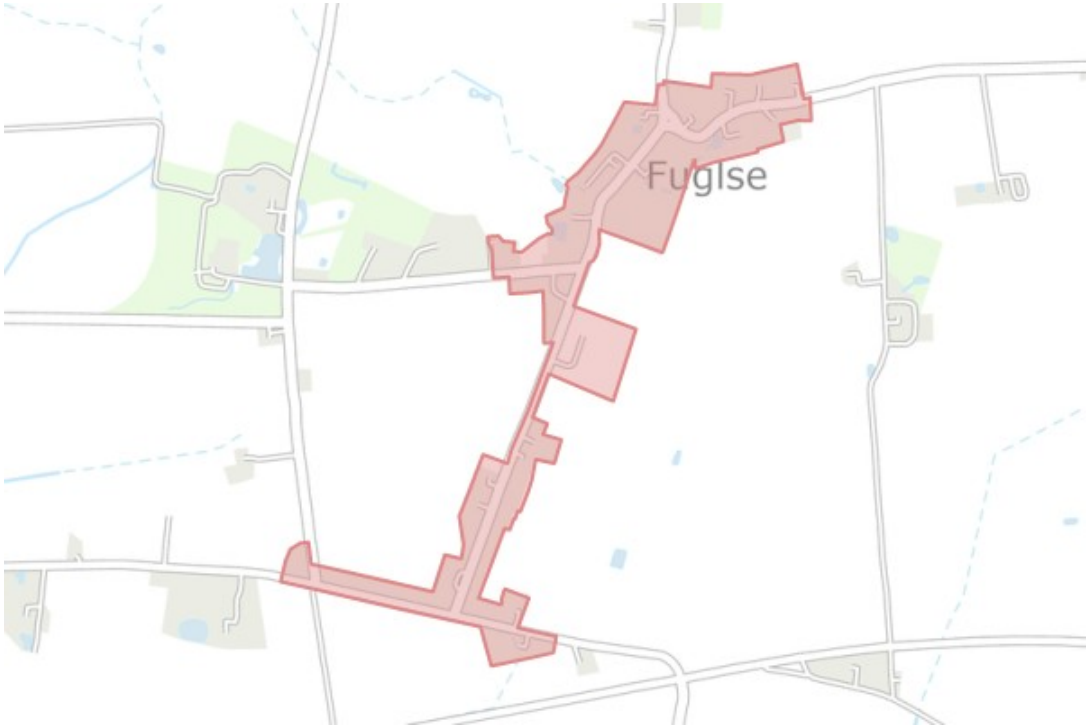
Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

Fuglse



360-BE40 - Landsbyen Fuglse



Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

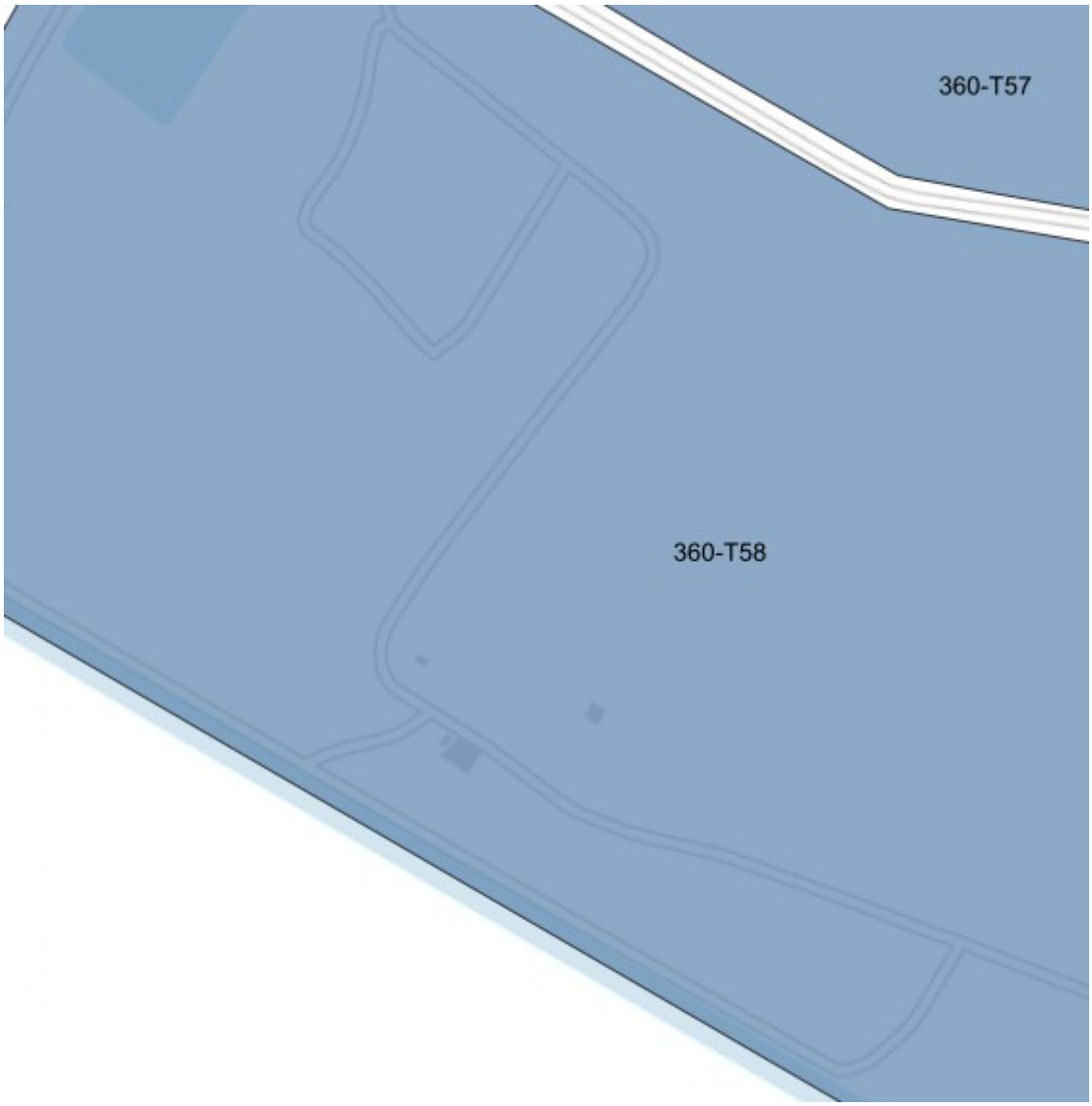
Maksimal højde er 7,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Ny bebyggelse samt om- og tilbygning skal placeres og have en udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Gerringe



360-T58 - Tekniske anlæg til affaldshåndtering ved Gerringe

Anvendelsesbestemmelser

Tekniske anlæg - affaldshåndtering, samt erhvervsområde - kategori C - miljøklasse 6-7; for oprensnings- og genanvendelseserhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Bebyggelsesprocent: Maks. 5 for den enkelte ejendom.
Maks. bebyggelseshøjde 8,5 meter, dog 12 meter for mindre elementer på bygninger som f.eks. udkast og transportbånd.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.
Den videre planlægning for området skal indarbejde anlæg til sikring af områdets omgivelser.

Gloslunde

360-T55 - Højspændingsstationer ved Gloslunde

Anvendelsesbestemmelser

Teknisk anlæg - Højspændingsstation med tilhørende bygninger og anlæg.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

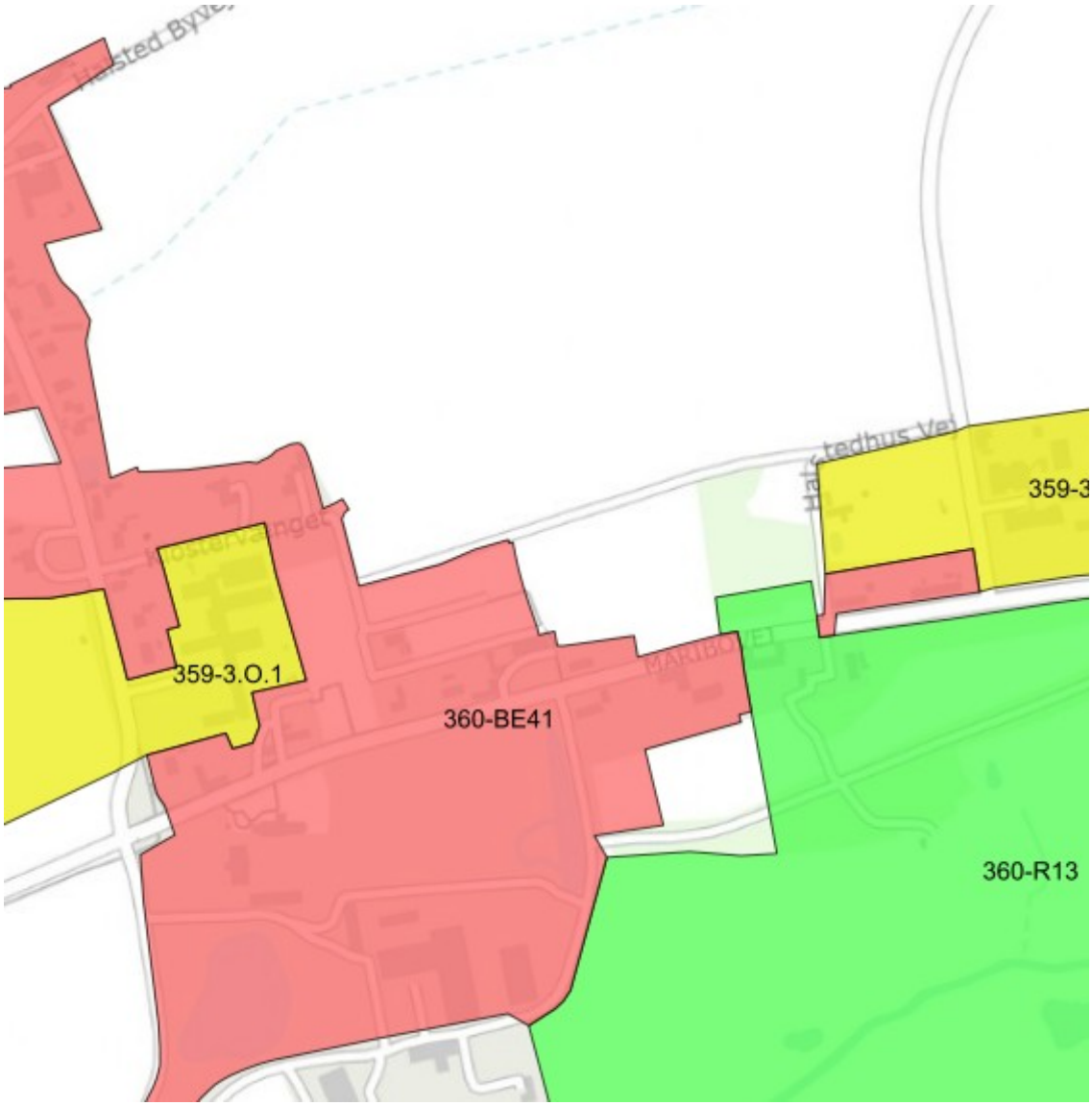
Landzone. Området fastholdes i landzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Bebyggelsesprocent: Maks. 10 for området som helhed.
Maks. bebyggelseshøjde: 8,5 meter, lynfangsmaster kan dog etableres i 18 meter højde.

Halsted



360-BE41 - Landsbyen Halsted

Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, hotel, konference samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

De i 1952 tinglyste kirkeomgivelsesfredninger på matr. nr. 1a og 1o skal respekteres og arealet friholdes for bebyggelse. Den eksisterende beplantning på og ved kirke og kirkegård værnes og plejes.
Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige

bevaringsværdier i landskabskarakterområde 8. Tunneldallandskabet - Ravnsby Bakker og Halsted Ådal, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.

360-E43 - Agroindustrielt engrosområde ved Halsted

Anvendelsesbestemmelser

Agro industriområde - kategori F - miljøklasse 3-7.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone.

Omfang og udformning

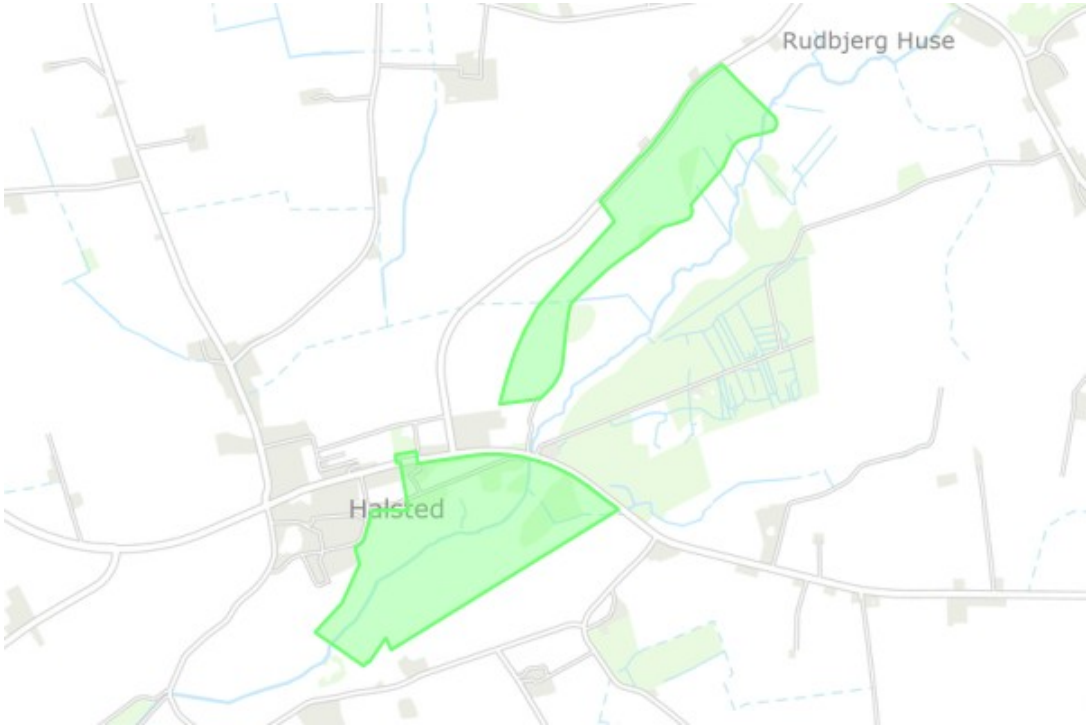
Maksimal højde er 20 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for området under et.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-R13 - Halsted golfbane



Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - golfbane.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

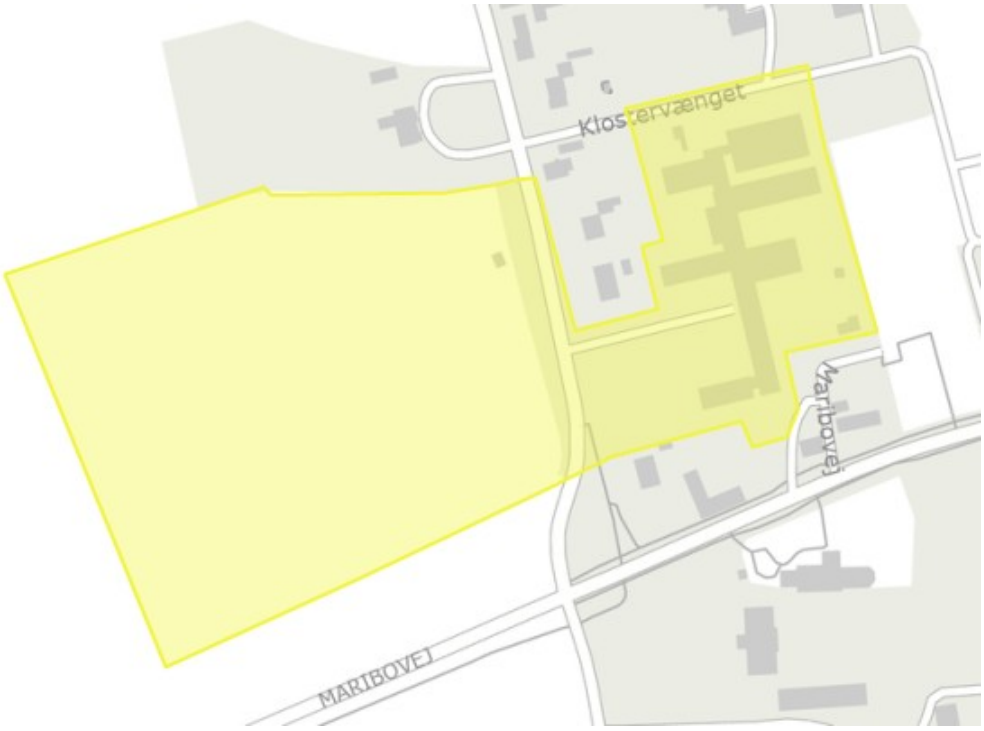
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må ikke opføres yderligere bebyggelse.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

359-3.O.1 - Halsted efterskole og idrætsplads



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - skole, idrætsplads og børneinstitutioner med tilhørende tekniske anlæg, parkering o.lign.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

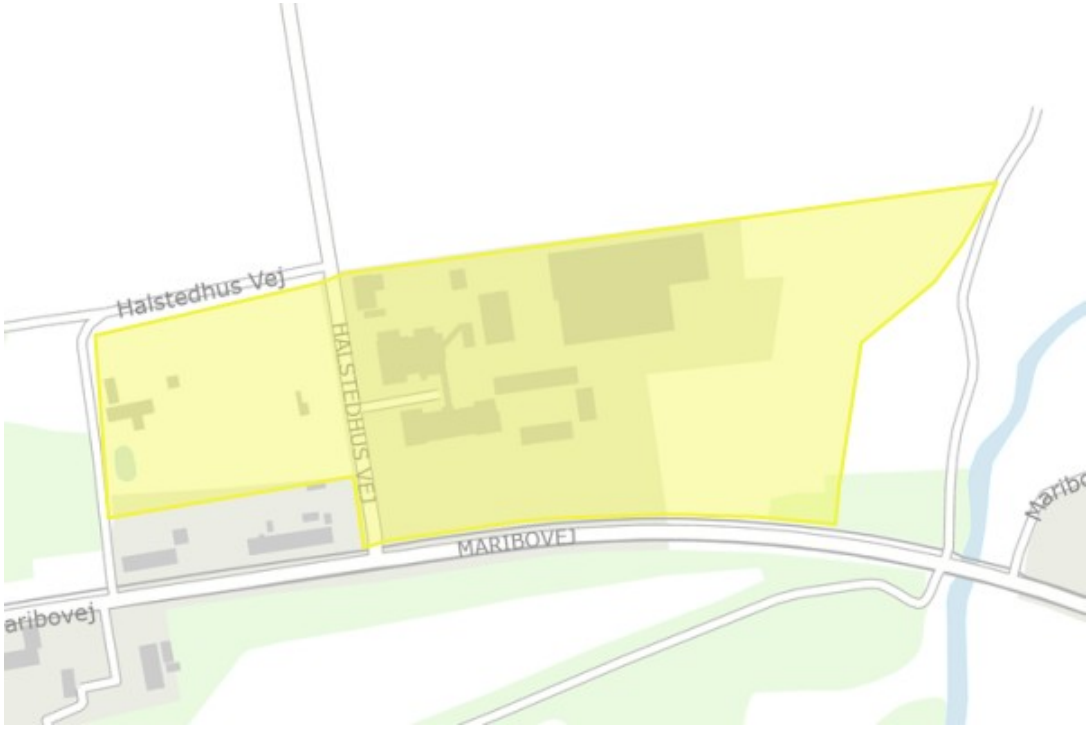
Maksimal højde er 10,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for området under et.
Fremtidig bebyggelse skal udformes og placeres således at genevirkninger i forhold til omgivelserne undgås. Udvidelse af eksisterende bebyggelser sker efter byrådets godkendelse af farver og materialer mv.

Særlige bestemmelser

Træer over 10 meters højde skal bevares og plejes.
Af æstetiske grunde samt af energisparehensyn beplantes mod det åbne land i overensstemmelse med områdets vegetation.

359-3.O.3 - Halsted efterskole



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - skole, idrætsplads og børneinstitution med tilhørnende tekniske anlæg, parkering o.lign

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

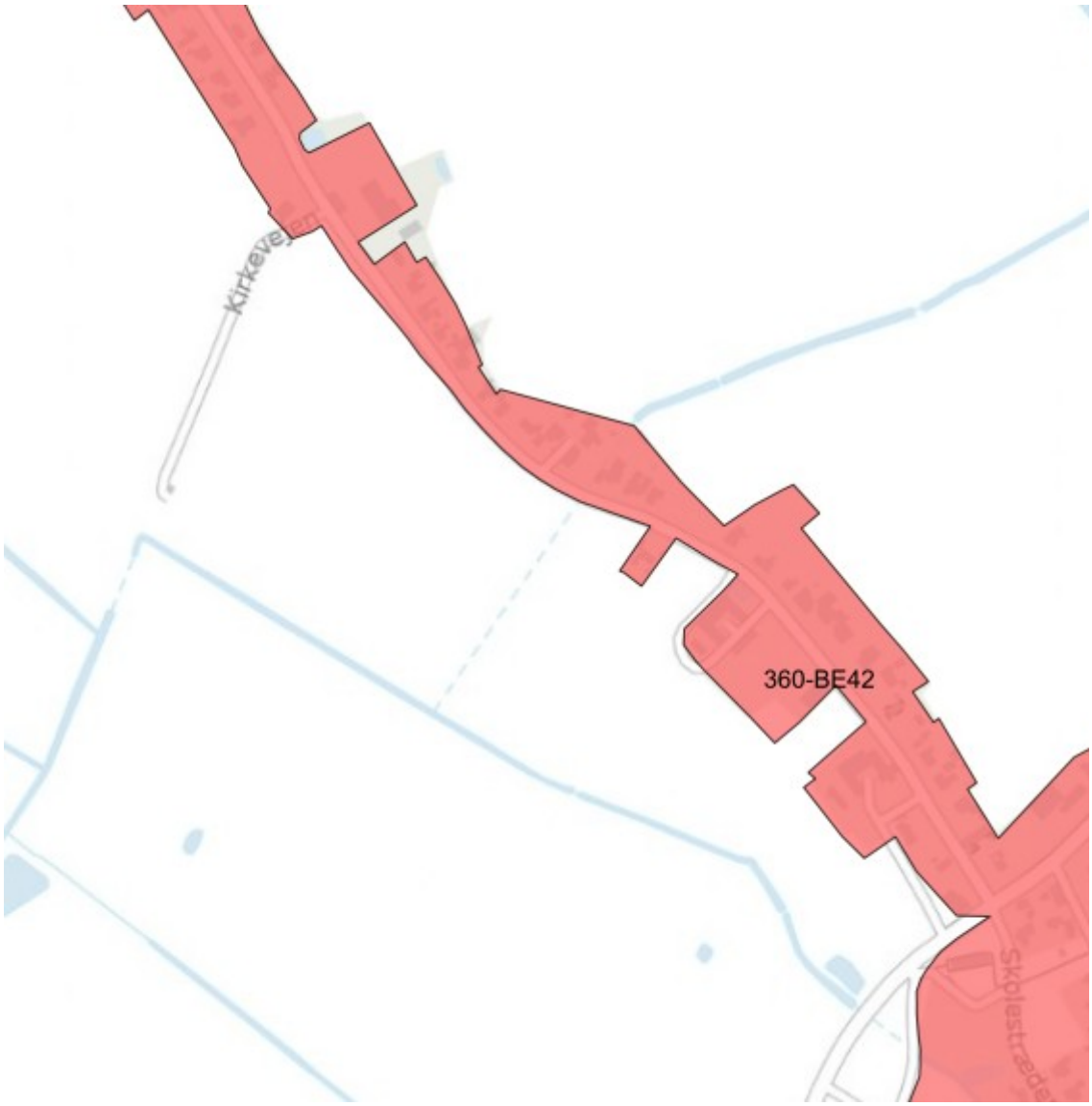
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for området under et.
Fremtidig bebyggelse skal udformes og placeres således, at genevirkninger i forhold til omgivelserne undgås. Udvidelse af eksisterende bebyggelse skal ske i dimensioner, farver og materialer, der harmonerer med den eksisterende grundmurede bebyggelse.

Hillested



360-BE42 - Landsbyen Hillested

Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligområde og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

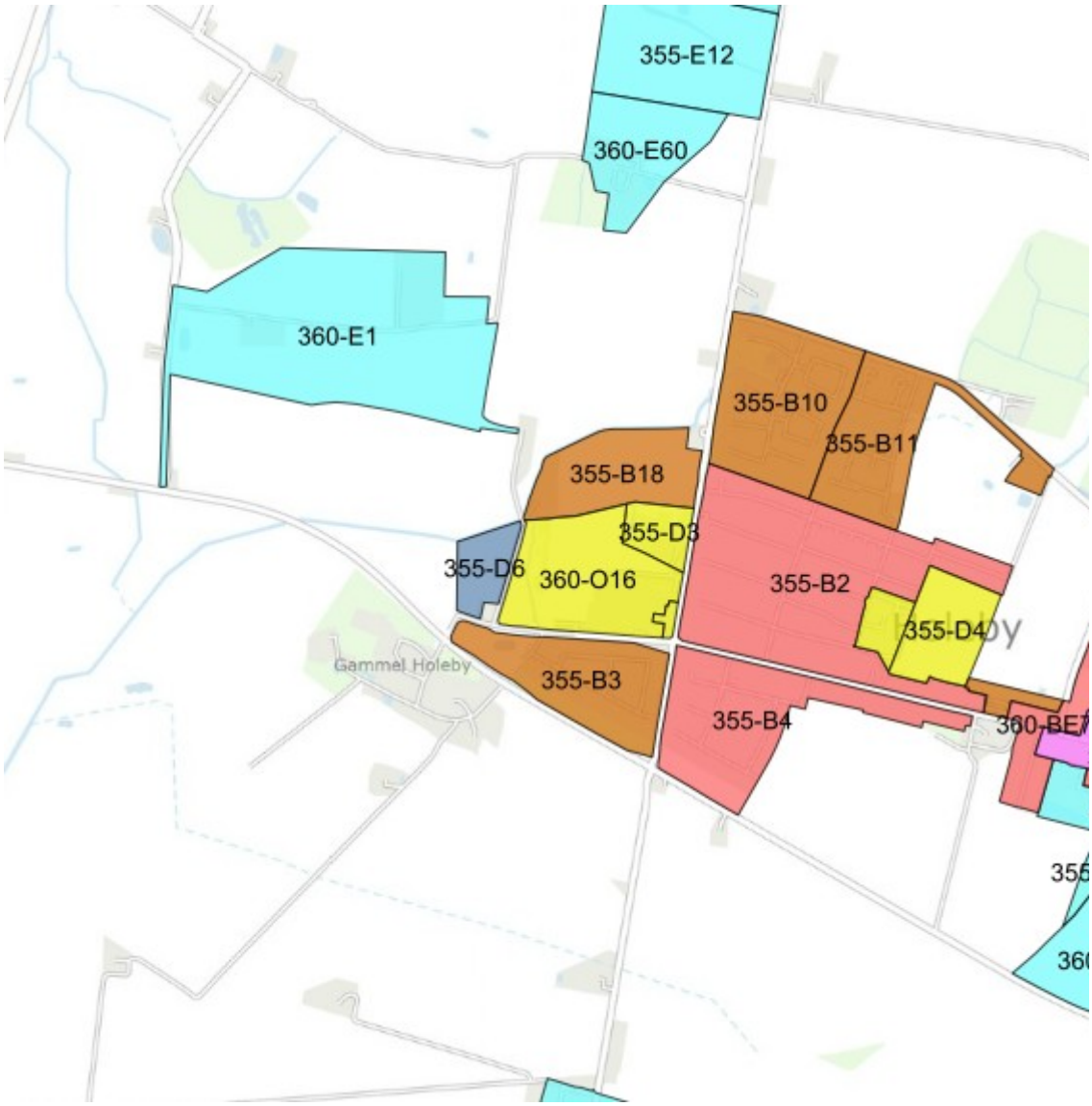
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

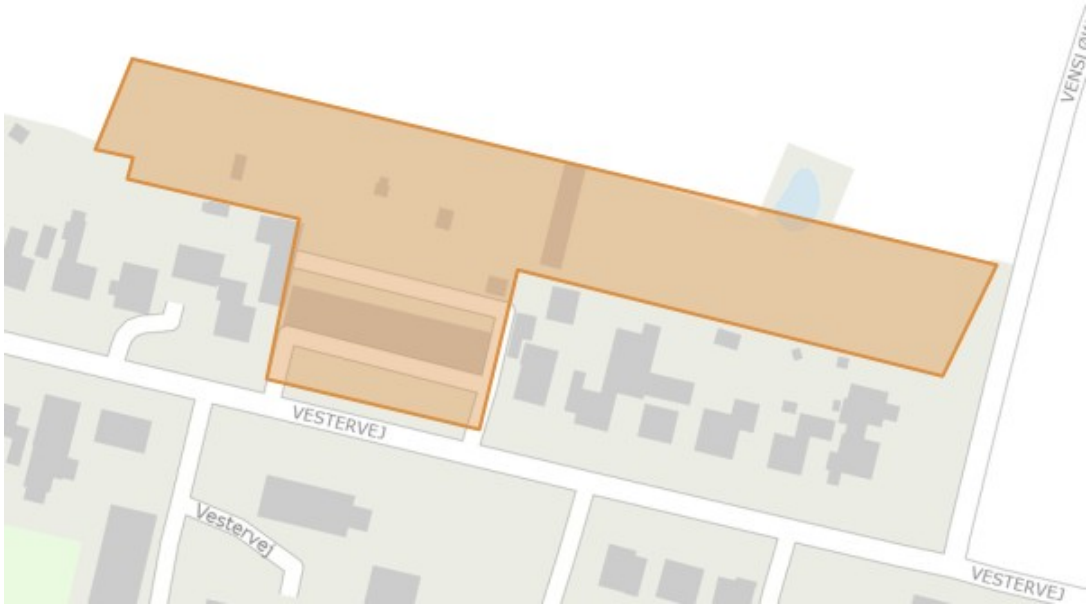
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Holeby


355-E12
360-E60
360-E1
355-B10
355-B11
355-B18
355-D3
355-D6
360-O16
355-B2
355-D4
Gammel Holeby
355-B3
355-B4

355-B1 - Boligområde i Holeby



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til etagebebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2,5

Maksimal højde er 11 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 25 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Der må ikke opføres yderligere bebyggelse bortset fra mindre fællesanlæg for områdets beboere.

355-B10 - Boligområde i Holeby

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse og offentlige formål (friarealer og beplantningsbælter).

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Åben-lav bebyggelse maks. 30 og tæt-lav bebyggelse maks. 40.

355-B11 - Boligområde ved Flintebjerg i Holeby

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse og offentlige formål (friarealer og beplantningsbælter).

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

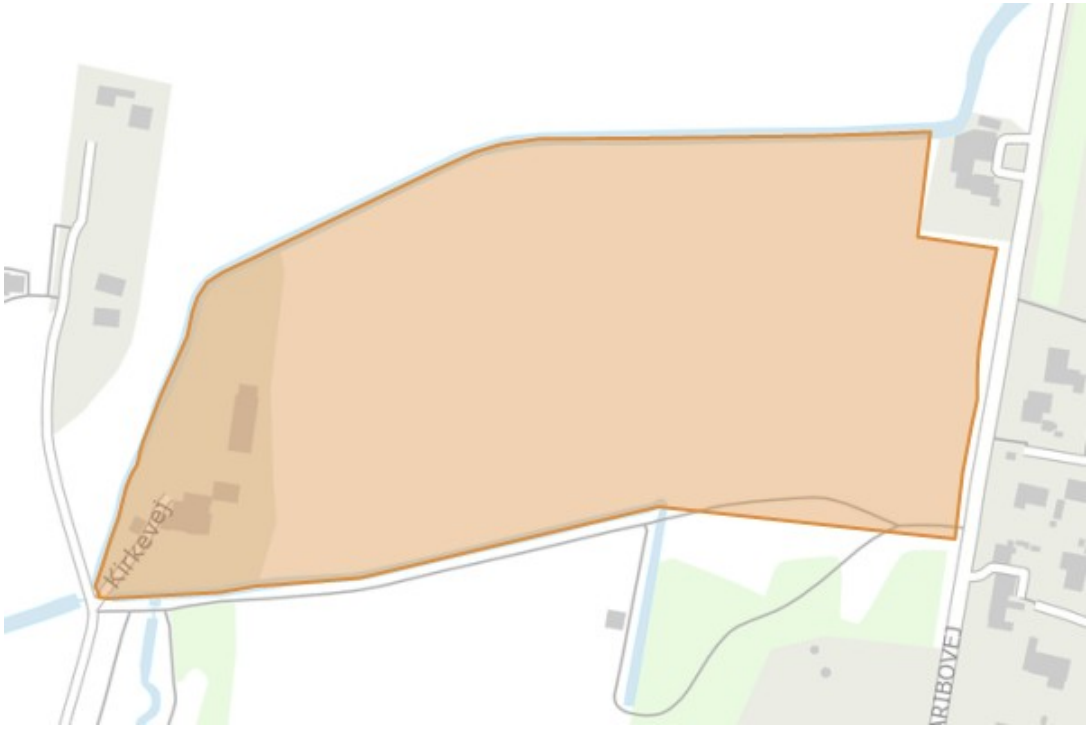
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Åben-lav bebyggelse maks. 30 og tæt-lav bebyggelse maks. 40.

355-B18 - Boligområde i Holeby vest



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Området overføres ved lokalplanlægning til byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for åben-lav bebyggelse og maks. 40 for tæt-lav bebyggelse.

Særlige bestemmelser

Åbeskyttelseslinjerne skal repekteres. Ved udformningen af bebyggelsen og friarealerne i området skal der tages hensyn til kirkens nærhed og samspillet mellem kirken og det omgivende landskab.

355-B3 - Boligområde ved Sønderhøj i Holeby

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Landzonearealer overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Eksisterende grønne områder skal friholdes for bebyggelse. I området skal der etableres et 40 meter bredt afskærmnings- og friarealbælte langs landevejen.

355-B6 - Boligområde i Holeby

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

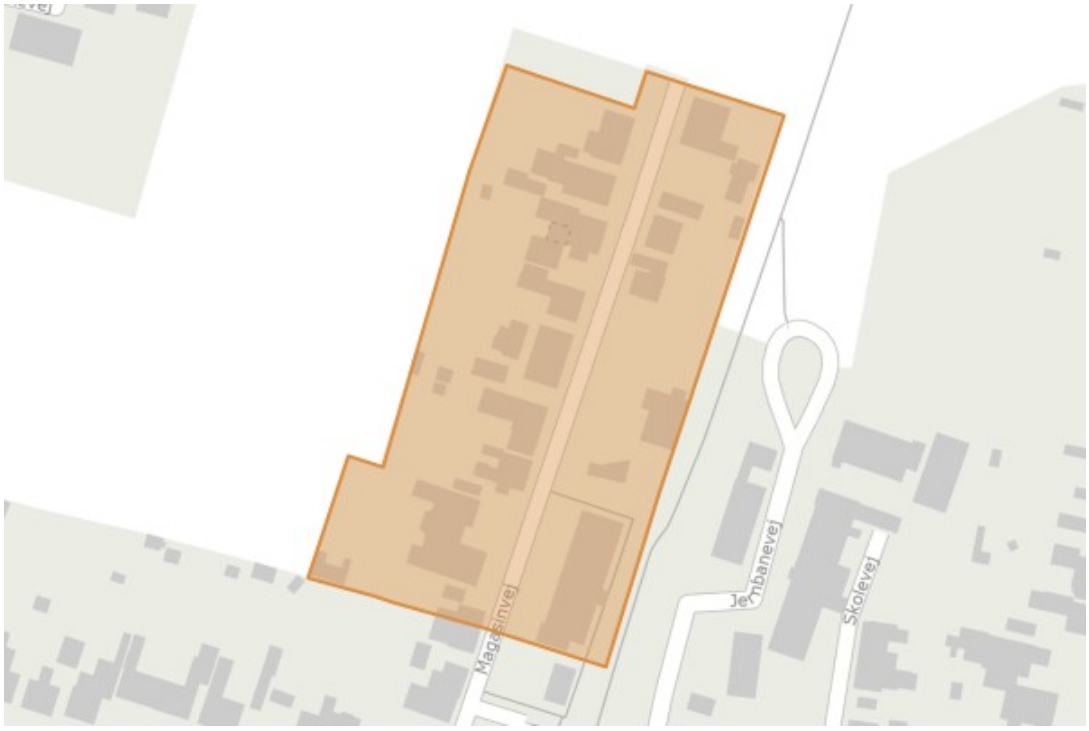
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Eksisterende grønne områder skal friholdes for bebyggelse.

355-B7 - Boligområde i Holeby



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Landzonearealer overføres til byzone ved lokalplanlægning.

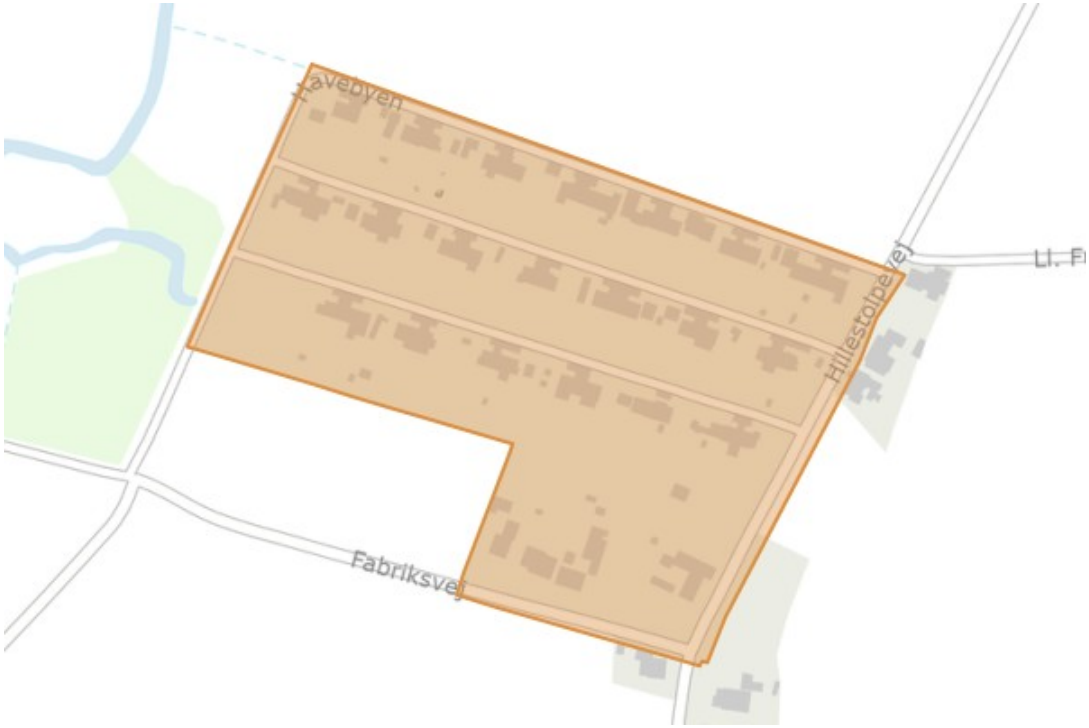
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for åben-lav bebyggelse og maks. 40 for tæt-lav bebyggelse.

355-B9 - Boligområdet Havebyen i Holeby



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til tæt-lav bebyggelse og friareal.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 6,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Yderligere udstykning må ikke finde sted.

360-B2 - Boligområde ved Højbygaard sukkerfabrik, Holeby

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav bebyggelse - udstykkes i store parceller til 3-5 boliger.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

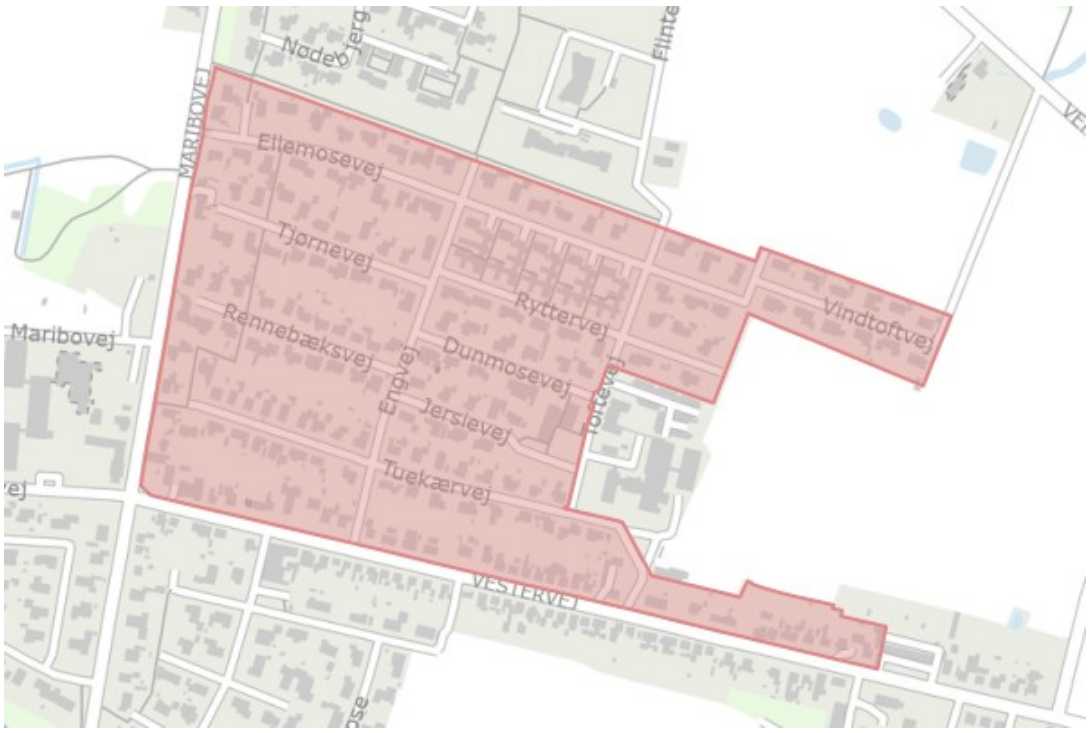
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Bebyggelsen skal udføres varieret og passe naturligt ind i området omkring fabriksbygningerne, både materiale- og udtryksmæssigt, samt i farveholdningen.
Såfremt bebyggelsen opføres af forskellige bygherrer, skal bebyggelsernes udseende afstemmes efter hinanden. Fredskov i den nordlige ende af området.
Stien/vejen bag de eksisterende grunde bibeholdes.

355-B2 - Blandet byområde i Holeby



Anvendelsesbestemmelser

Blandet byområde - boliger, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Landzonearealer overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Eksisterende grønne områder skal friholdes for bebyggelse.

355-B4 - Blandet byområde i Holeby

Anvendelsesbestemmelser

Blandet byområde - boliger, offentlige formål samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Eksisterende grønne områder skal friholdes for bebyggelse. I området skal der etableres et 40 meter bredt afskærmnings- og friarealbælte langs landevejen.

360-BE71 - Blandet byområde i Holeby

Anvendelsesbestemmelser

Blandet byområde - boliger, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Landzonearealer overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Eksisterende grønne områder skal friholdes for bebyggelse.

355-B8 - Blandet byområde i Holeby

Anvendelsesbestemmelser

Blandet byområde - boliger, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Landzonearealer overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

355-L4 - Erhvervs- og boligområde ved det gamle mejeri, Torslundevej ved Holeby

Anvendelsesbestemmelser

Blandet bolig- og erhvervsområde - det gamle mejeri Torslundevej 19.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 13 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.

355-E12 - Erhvervsområde i Holeby vest

Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde på kanten af byen - kategori C - miljøklasse 3-7.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Landzonearealer overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 10 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 33 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Langs områdets sydlige grænse skal der friholdes et 25 meter bredt bælte til afskærmende beplantning. Byggeri skal respektere en 50 meter skovbyggelinje omrking Frue Skov.
Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

355-E2 - Erhvervsområde i Holeby øst

Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde på kanten af byen - kategori C - miljøklasse 1-5.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 8,5 meter

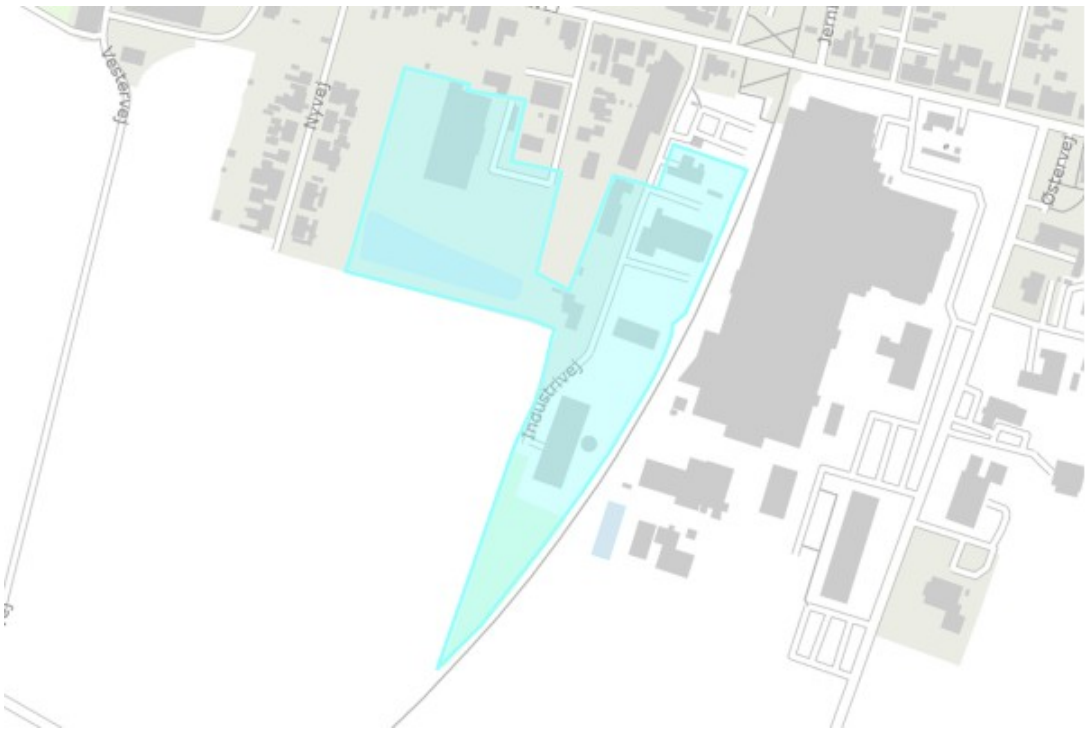
Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Langs områdets sydgrænse skal friholdes et 40 meter bredt bælte til afskærmende beplantning.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

355-E3 - Erhvervsområde i Holeby øst



Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde i byen - kategori B - miljøklasse 1-3.
Boliger er ikke tilladt.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 33 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-E60 - Erhvervsområde i Holeby vest

Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde på kanten af byen - kategori C - miljøklasse 3-7 samt offentlige formål (højere læreanstalt).

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Landzonearealer overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

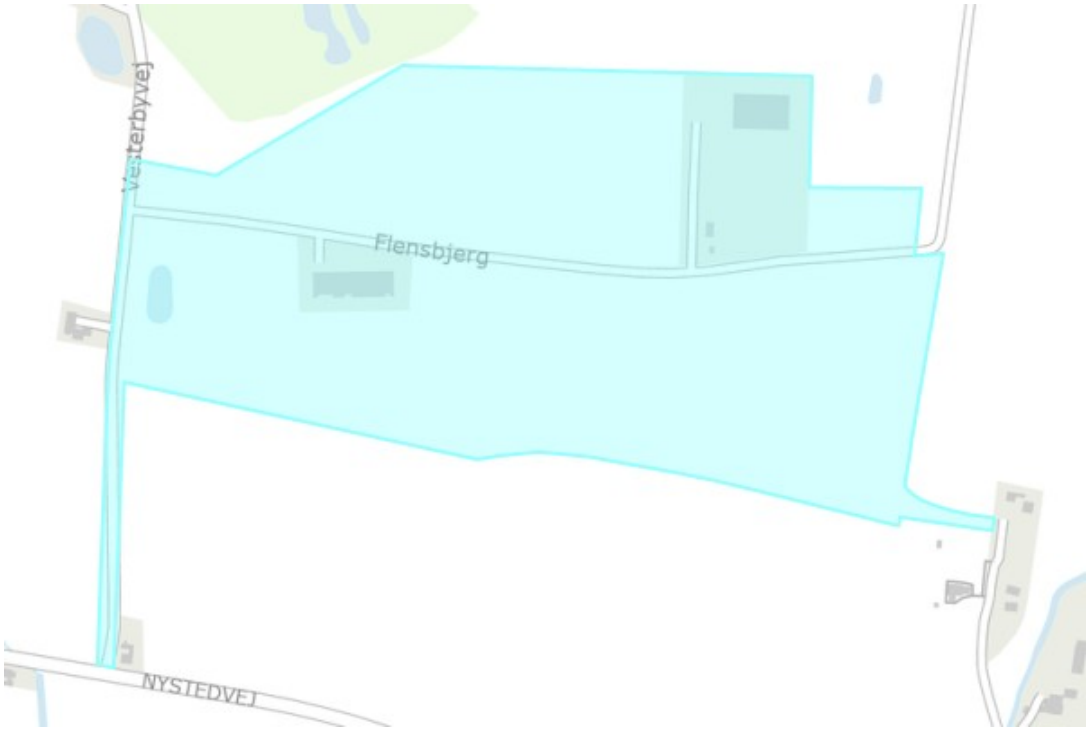
Maksimal højde er 10 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 33 for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde maks. 10 meter., dog kan byrådet tillade en større højde på siloer, varmeværksbygninger, skorstene mv. Af hensyn til indflyvningshøjden må højden på skorstene ikke overstige 25 meter.

Særlige bestemmelser

Den eksisterende allé fra Maribovej til Råhavegård skal bevares.
Der skal tages hensyn til § 3-området i form af et mindre vandhul ved Råhavegård.
Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-E1 - Erhvervsområde ved Vesterbyvej i Holeby vest



Anvendelsesbestemmelser

Transporttungt erhvervsområde - kategori D - miljøklasse 1-5. Boliger og detailhandelsbutikker er ikke tilladt.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

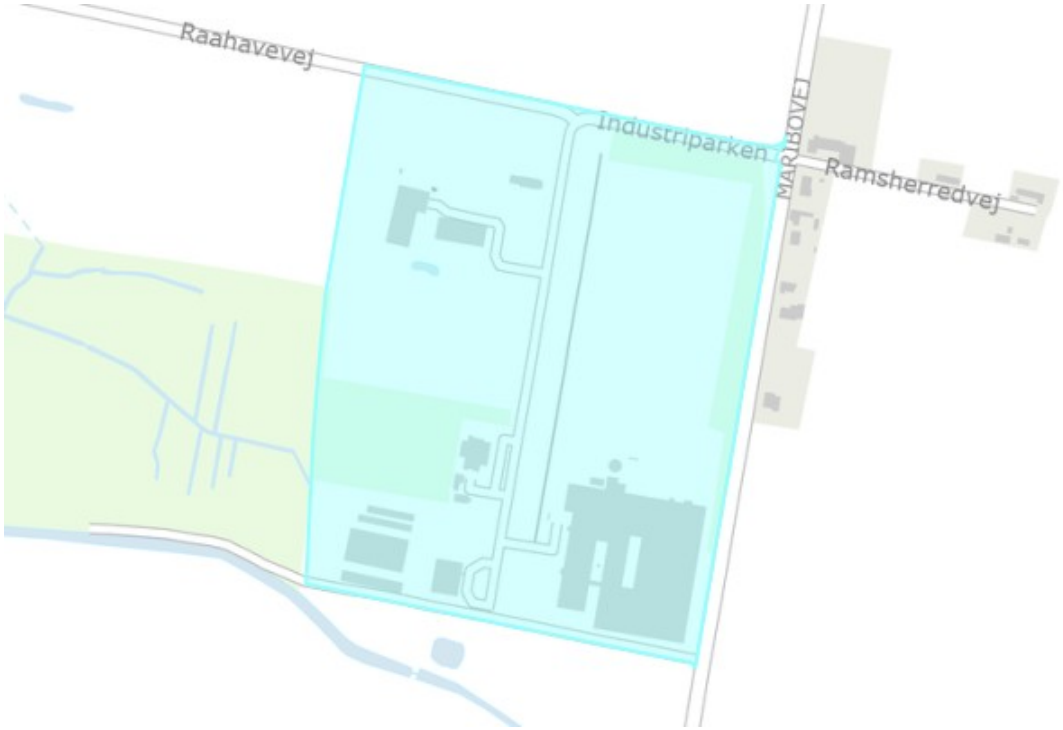
Maksimal højde er 10 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom. Bygningshøjde maks. 10 meter dog kan der etableres et vartegn i op til 11 meters højde. Bebyggelsen skal samles langs adgangsvejen til området.

Særlige bestemmelser

Ved udformning af bebyggelsen og friarealerne skal der tages hensyn til kirkens nærhed og samspillet med kirken og det omgivende landskab.
Der skal etableres afskærmende beplantningsbælter.
Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-E23 - Erhvervsområdet Industriparken ved Holeby



Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde på kanten af byen - kategori C - miljøklasse 3-6 samt øvrige erhverv med lavere miljøklasser. Detailhandelsvirksomhed og boliger er ikke tilladt.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 12 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde: Maks. 12 meter. Skorstene kan tillades i op til 25 meters højde.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-E3 - Erhvervsområde ved Højbygaard sukkerfabrik, Holeby

Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde i byen - kategori B - miljøklasse 1-3.
Dele af den gamle fabriksbygning kan desuden udnyttes til formidlingsformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

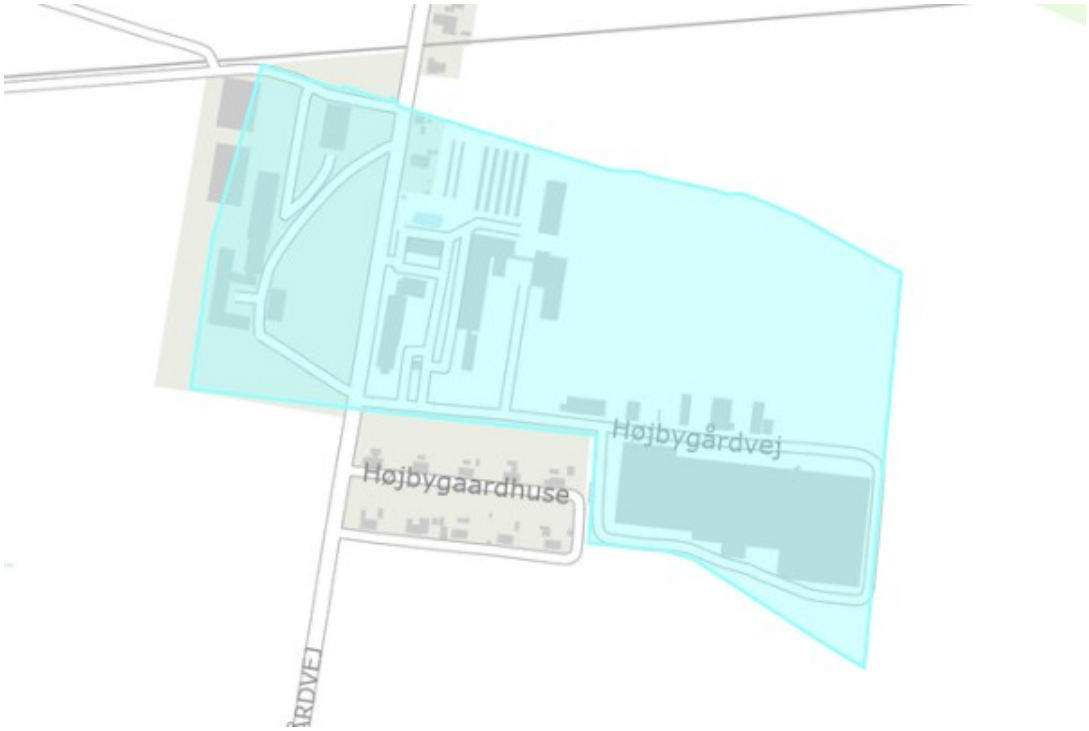
Maksimal højde er 12 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 45 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Ny bebyggelse, skal have en arkitektonisk kvalitet, udseende og materialeholdning, som passer til de bevaringsværdige fabriksbygninger. Såfremt bebyggelsen opføres af forskellige bygherrer, skal bebyggelsernes udseende afstemmes efter hinanden. Der skal være offentlig adgang til området, af i dag eksisterende veje og offentlige stier.

360-E9 - Erhvervsområde til agroindustri ved Holeby



Anvendelsesbestemmelser

Agro industriområde - kategori F - miljøklasse 3-7.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 12 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-C29 - Lokalcenter i Holeby

Anvendelsesbestemmelser

Centerområde - Lokalcenter. Boliger, butikker, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).
Maks. Størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 1.200 m², udvalgsvarebutikker maks. 500 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 3.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Landzonearealer overføres til byzone ved lokalplanlægning.

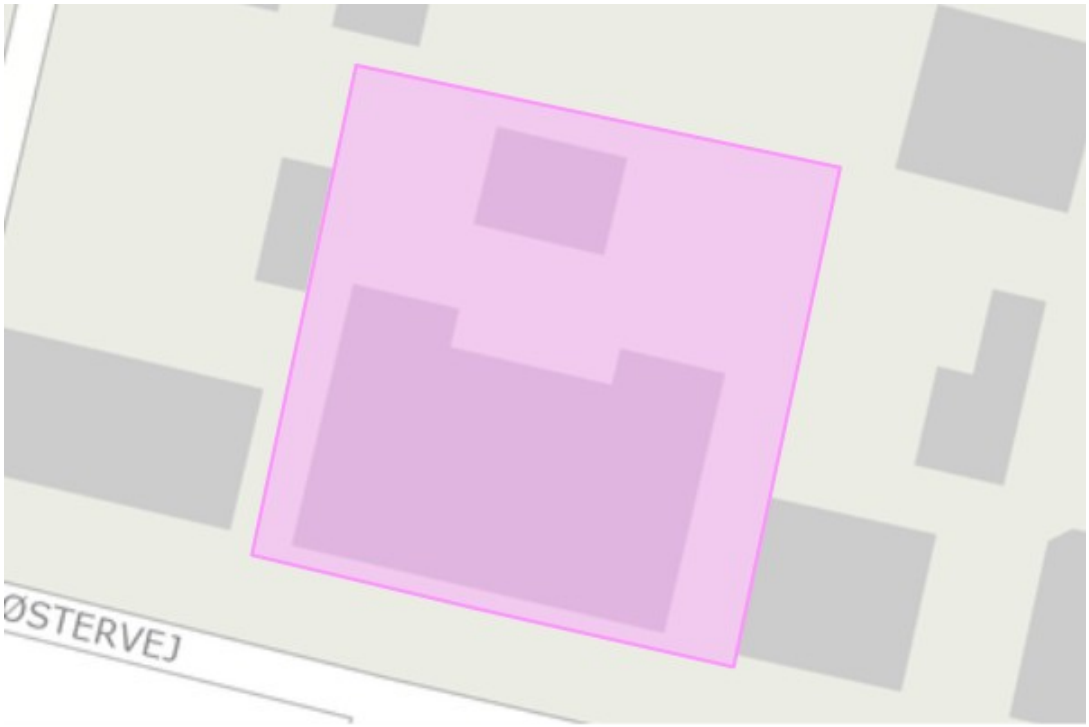
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 10 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom. Ved ren boligbebyggelse dog maks. 30.

355-C2 - Lokalcenter i Holeby



Anvendelsesbestemmelser

Centerområde - Lokalcenter. Boliger, butikker, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).
Maks. Størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 1.200 m², udvalgsvarebutikker maks. 500 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt.
Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 3.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2,5

Maksimal højde er 10 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 85 for den enkelte ejendom.

360-R8 - Rekreativt grønt område ved Højbygaard sukkerfabrik, Holeby

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt grønt område - fælles friareal eller park.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

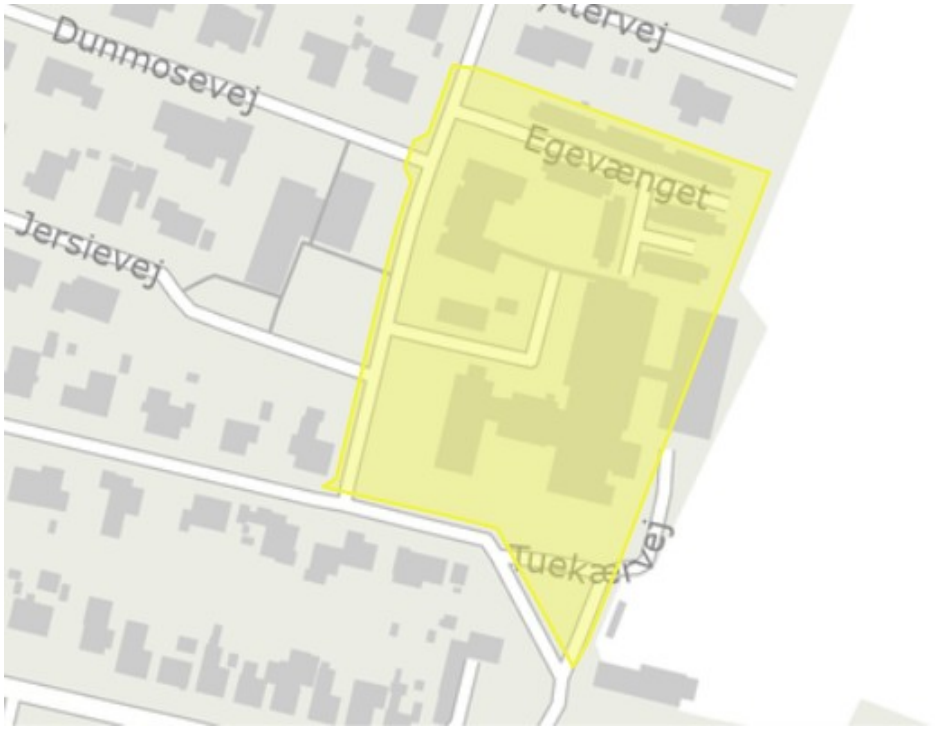
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området må ikke bebygges.

Særlige bestemmelser

Der er en § 3 beskyttet sø og vandløb i området.

355-D2 - Offentligt område i Holeby



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - kommunekontor, ældrecenter, ældreboliger m.m.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 10 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

355-D3 - Offentligt område i Holeby

Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - børneinstitution og dennes friarealer.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

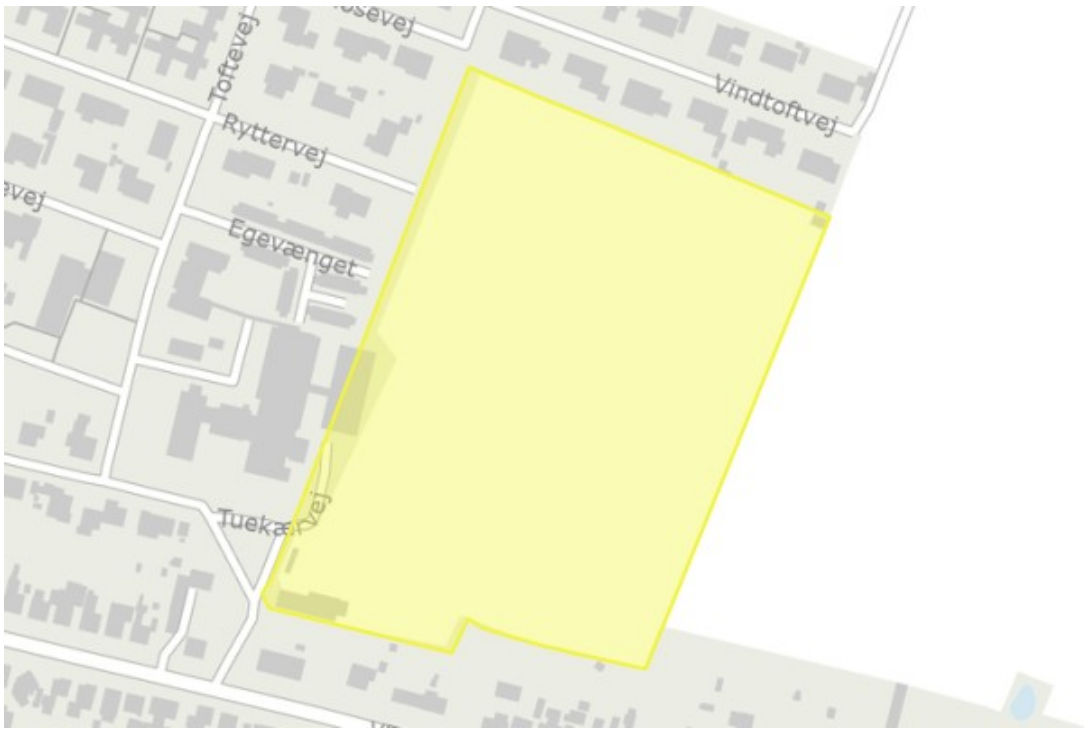
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 25 for den enkelte ejendom.

355-D4 - Offentligt område i Holeby



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - idrætsanlæg, klubhus og sportshal.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 10 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 10 for den enkelte ejendom.

360-O16 - Offentligt område ved Holeby Skole

Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - skole, børneinstitution, sportshal, sportsplads, offentlige friarealer og evt. tennisbane.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Landzonearealer overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 10 meter

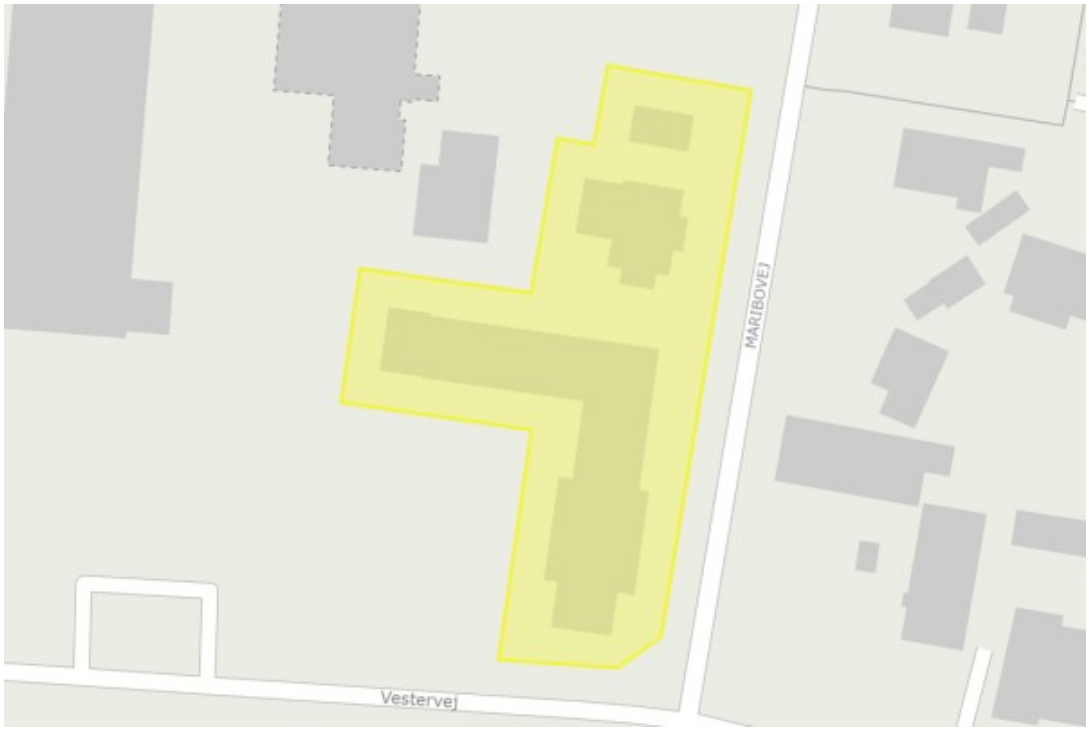
Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Området er i risiko for oversvømmelse i mellem 1 og 20 gange i løbet af 100 år, og enkelte steder 20-100 gang i løbet af 100 år.

Det skal derfor i ved lokalplanlægning af området indarbejdes afværgeforanstaltninger, som sikrer at området ikke oversvømmes.

360-O17 - Offentligt område ved Holeby Gl. Skole



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål, som f.eks. undervisning, institution, medborgerhus, overnatningsmuligheder, som f.eks. vandrehjem og Bed and Breakfast, erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne, samt mindre butikker til brug for områdets brugere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 10 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Området er i risiko for oversvømmelse i mellem 1 og 20 gange i løbet af 100 år.
Det skal derfor i ved lokalplanlægning af området indarbejdes afværgeforanstaltninger, som sikrer at området ikke oversvømmes.

355-D6 - Rensningsanlæg i Holeby

Anvendelsesbestemmelser

Teknisk anlæg - rensningsanlæg og lignende tekniske anlæg.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

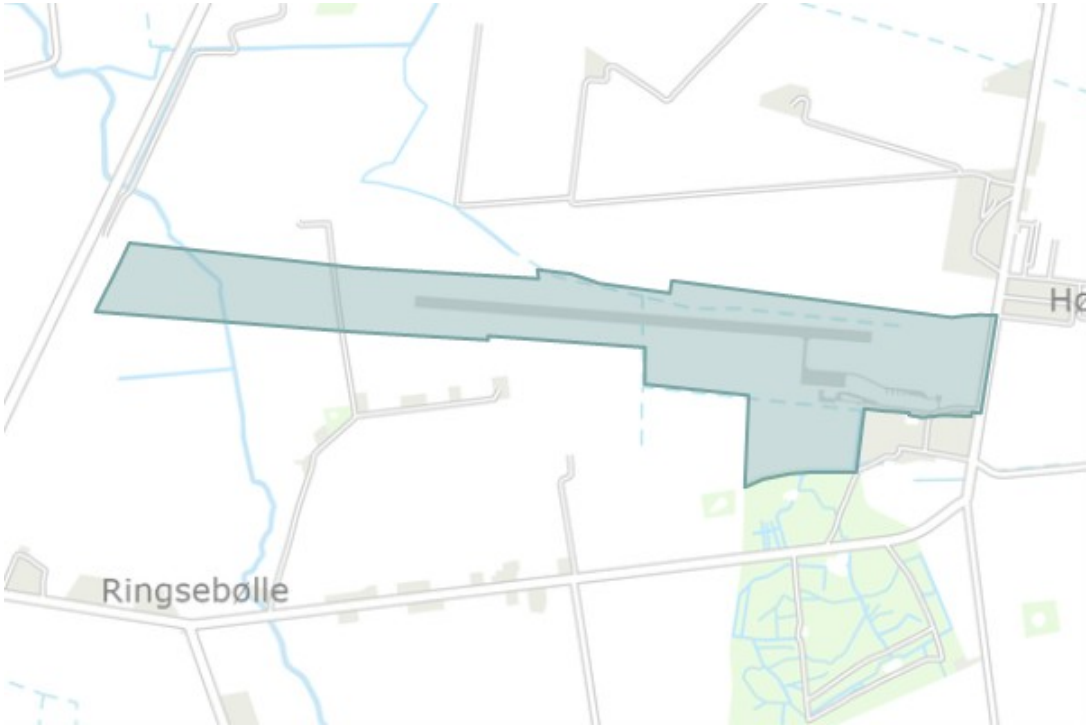
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 3,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 25 for den enkelte ejendom. Bygningshøjden: Ikke gesimshøjde over 3,5 meter.

360-T22 - Lolland Falster Airport ved Holeby



Anvendelsesbestemmelser

Teknisk anlæg - trafikanlæg, flyveplads samt rekreative formål - støjende fritidsanlæg, som flyveklubber, motorsport mv. med tilhørende klubhuse, værksteder mv. og teltplads til overnatning til forbindelse med arrangementer.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Bebyggelsesprocent: Maks. 2 for området under et.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-E48 - Erhvervsområde, Erhvervspark Lolland i Holeby øst

Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde på kanten af byen - kategori C - miljøklasse 2-5 samt pladskrævende butikker med maks. størrelse på den enkelte butik på 6.000 m². Dagligvare- og udvalgsvarebutikker samt boliger er ikke tilladt. Samlet ramme til pladskrævende butikker: maks. 25.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 3

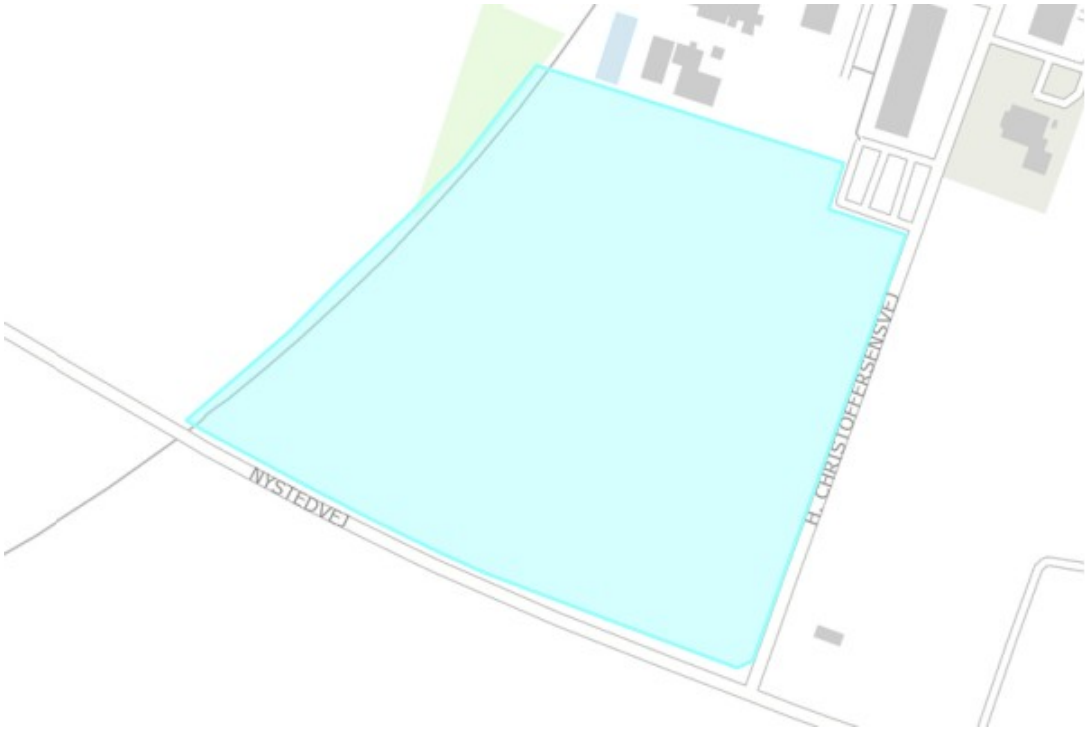
Maksimal højde er 15 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom. Skorstene, ventilationsafkast, antenner o.lign. kan opføres i større højde end 15 meter.

Særlige bestemmelser

Der skal være offentlig adgang til området.
Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-E49 - Erhvervsområde med solceller ved Erhvervspark Lolland i Holeby øst



Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde på kanten af byen - kategori C - miljøklasse 2-5 samt, teknisk anlæg i form af solceller og pladskrævende butikker med maks. størrelse på den enkelte butik på 6.000 m². Dagligvare- og udvalgsvarebutikker samt boliger er ikke tilladt. Samlet ramme til pladskrævende butikker: maks. 25.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 3

Maksimal højde er 15 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.
Skorstene, ventilationsafkast, antenner o.lign. kan opføres i større højde end 15 meter.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.
Der etableres et plantebælte på min. 6 rækker, omkring solcelleanlæg.

Holleby

360-BE43 - Landsbyen Holleby

Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

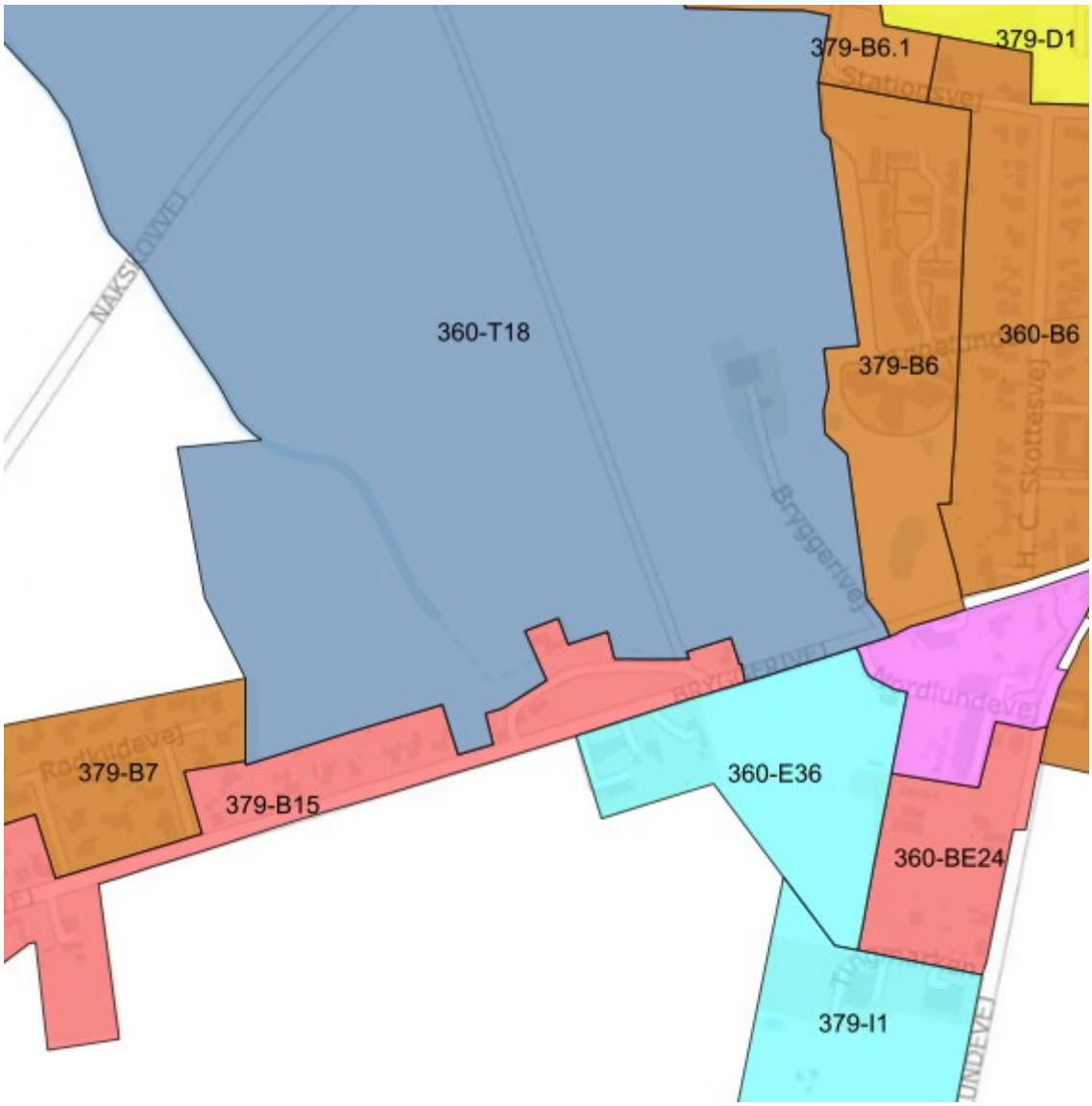
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

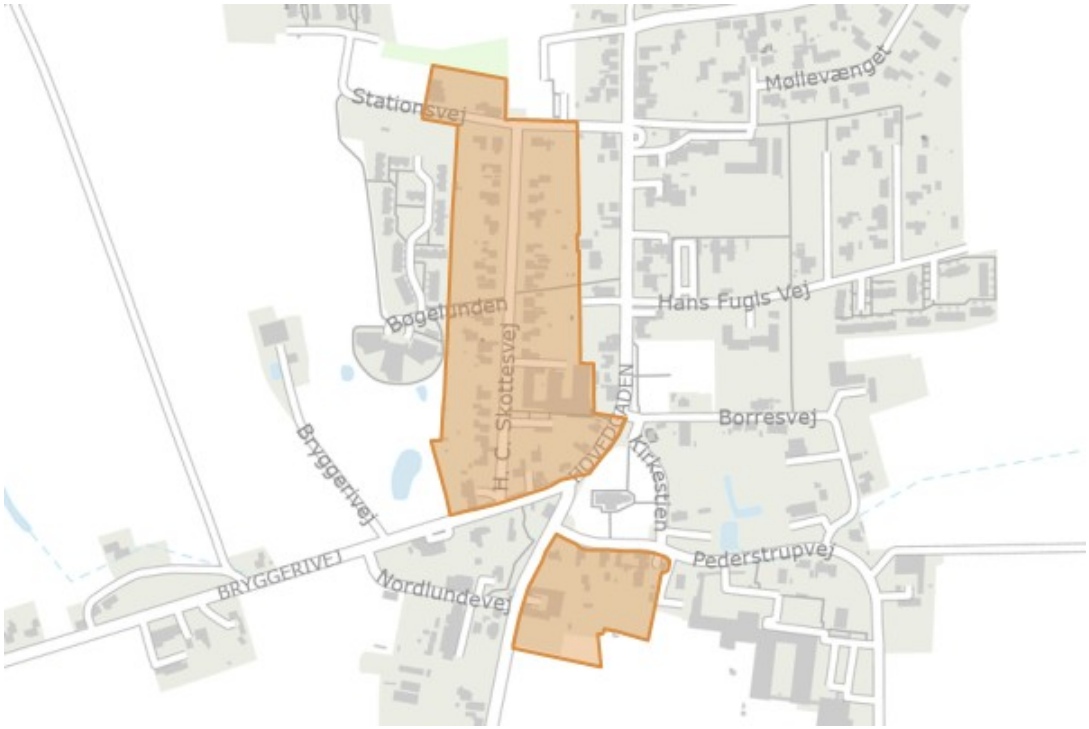
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for åben-lav bebyggelse og maks. 40 for tæt-lav bebyggelse.

Horslunde


379-B6.1
379-D1
360-T18
379-B6
360-B6
379-B7
379-B15
360-E36
360-BE24
379-I1

360-B6 - Boligområde i Horslunde



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

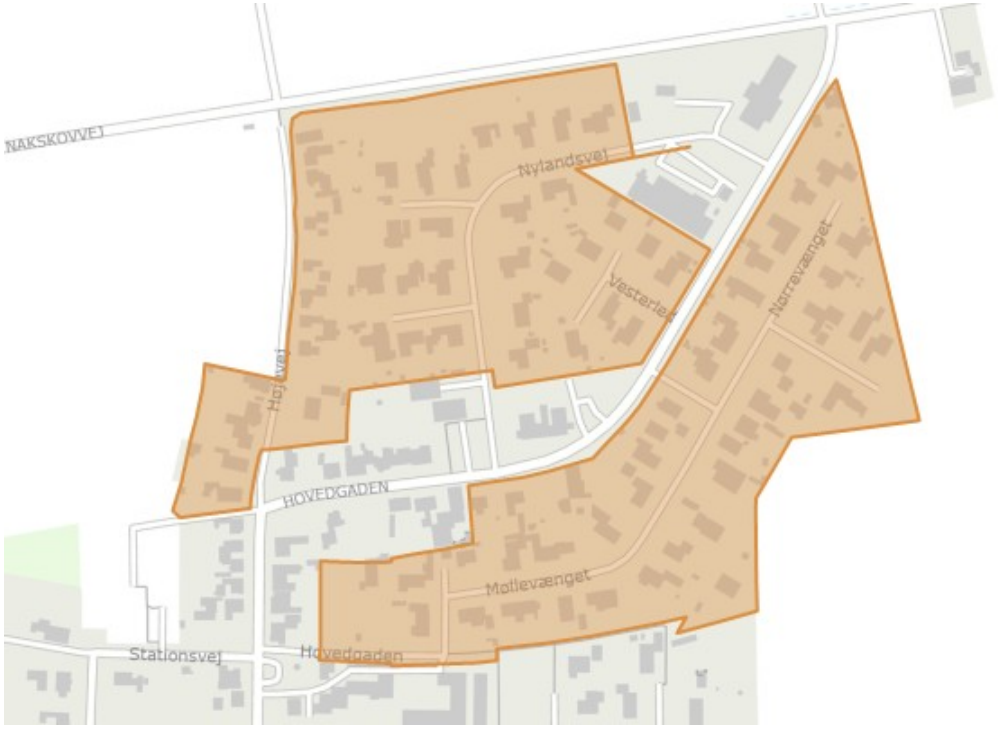
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

379-B1 - Boligområde i Horslunde nord



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

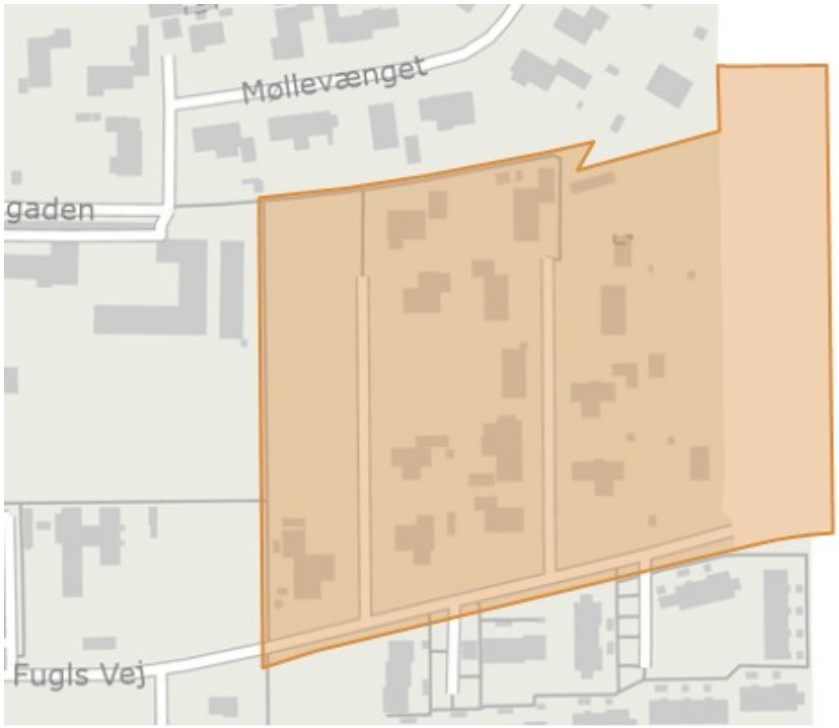
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

379-B3 - Boligområde ved Horslunde øst - Nord for Hans Fugls vej



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Landzonearealet overføres til byzone ved lokalplanlægning.

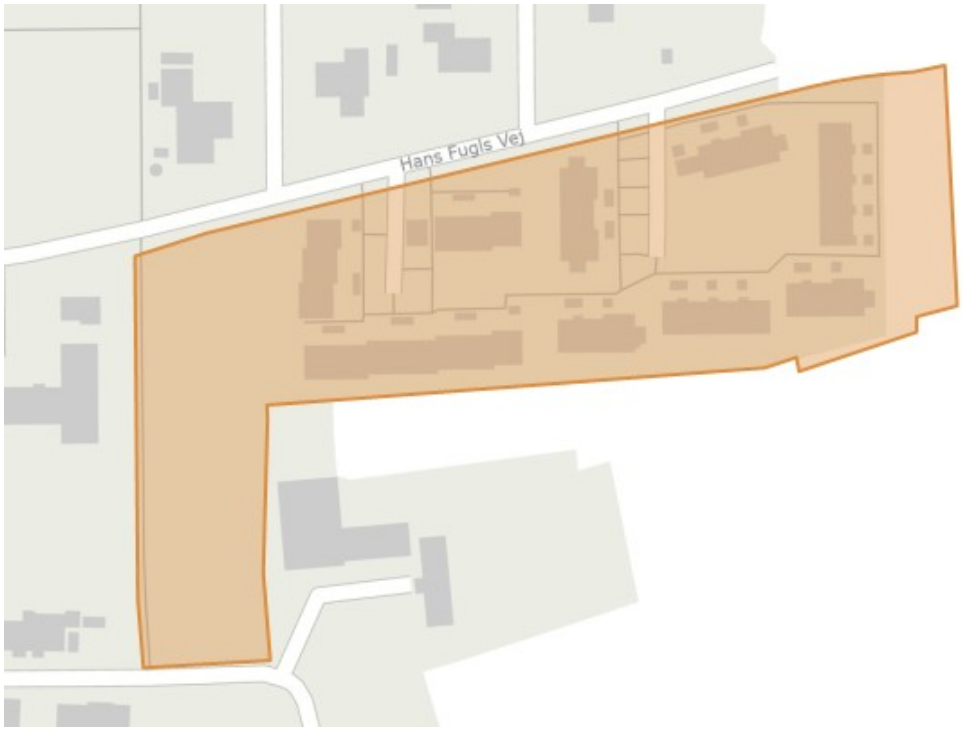
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

379-B4 - Boligområde syd for Hans Fugls vej i Horslunde



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til tæt-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 35 for den enkelte ejendom.

379-B5 - Boligområde ved Horslunde Øst

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Landzoneområdet overføres ved lokalplanlægning til byzone.

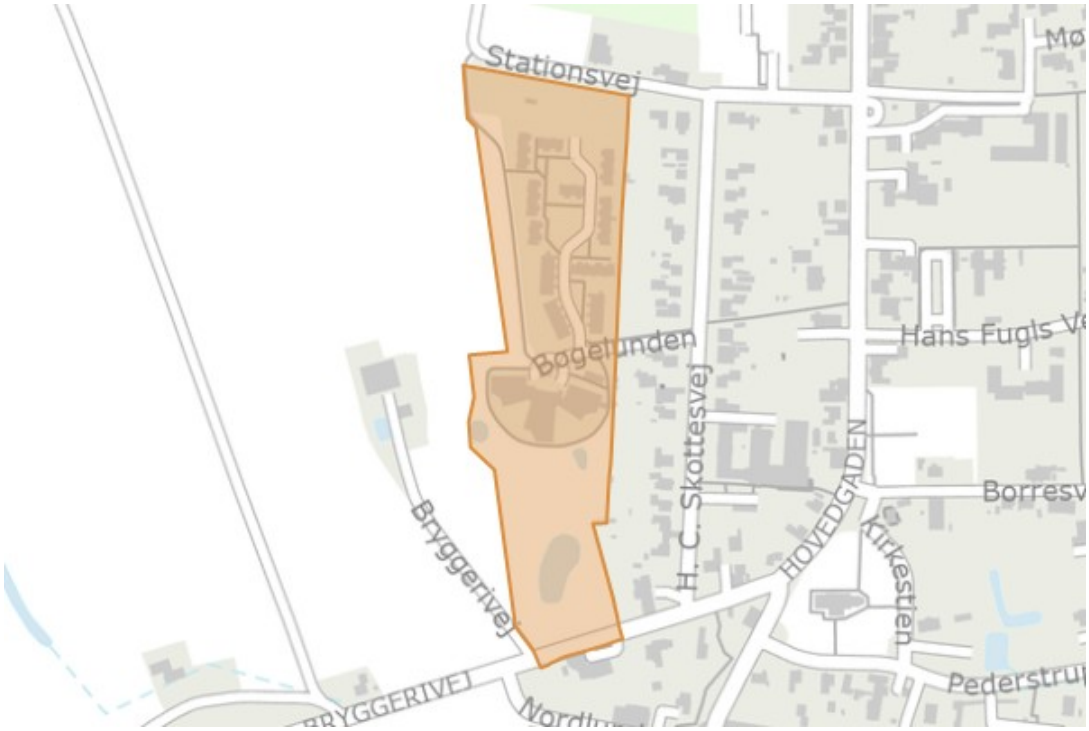
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelt ejendom.

379-B6 - Boligområde ved Boesgård i Horslunde



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

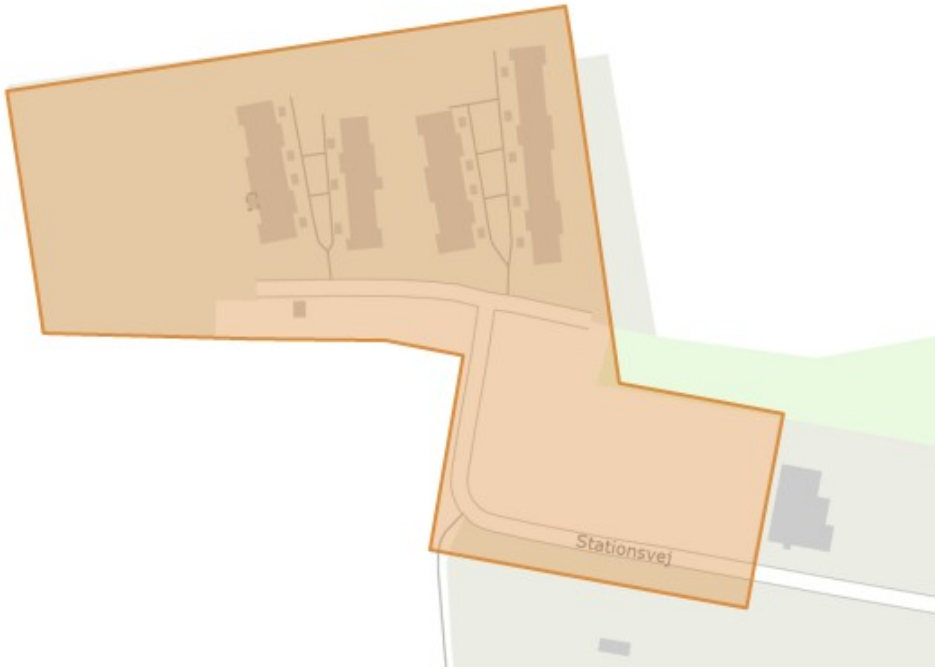
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

379-B6.1 - Boligområde i Horslunde



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til tæt-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

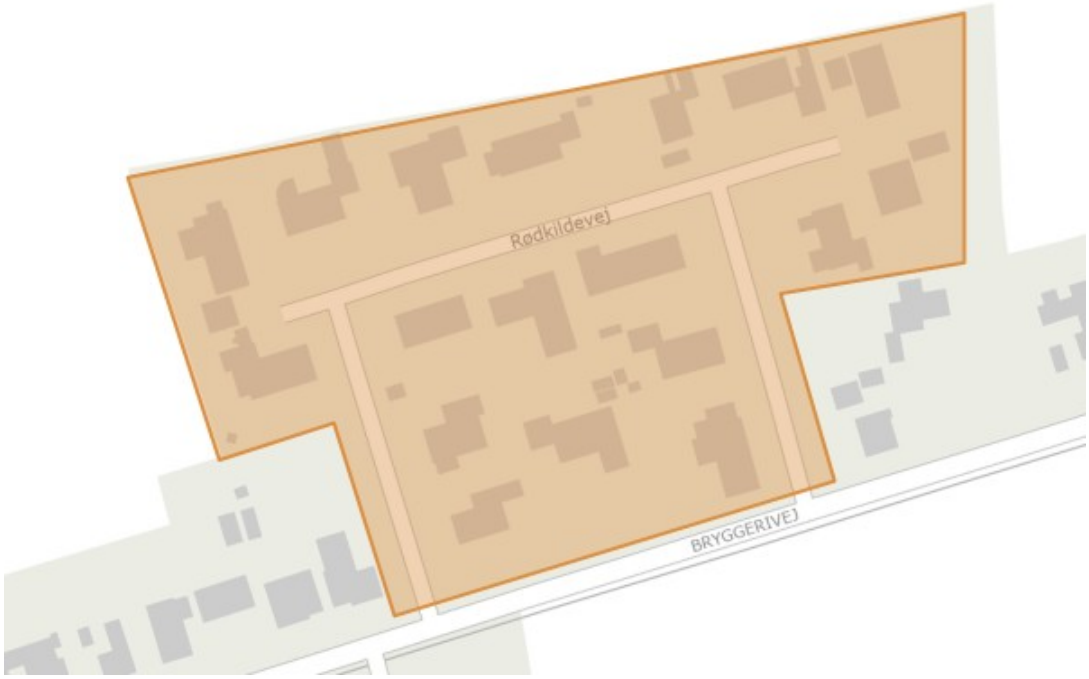
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

379-B7 - Boligområde ved Rødkildevej i Horslunde



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

360-BE24 - Blandet byområde ved Nordlundevej i Horslunde

Anvendelsesbestemmelser

Blandet byområde - boliger samt erhverv og offentlige og rekreative formål der kan indpasses i forhold til boligerne. Erhverv i kategori A og B - miljøklasse 1-3. Dagligvare-, udvalgsvare- samt pladskrævende butikker er ikke tilladt.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

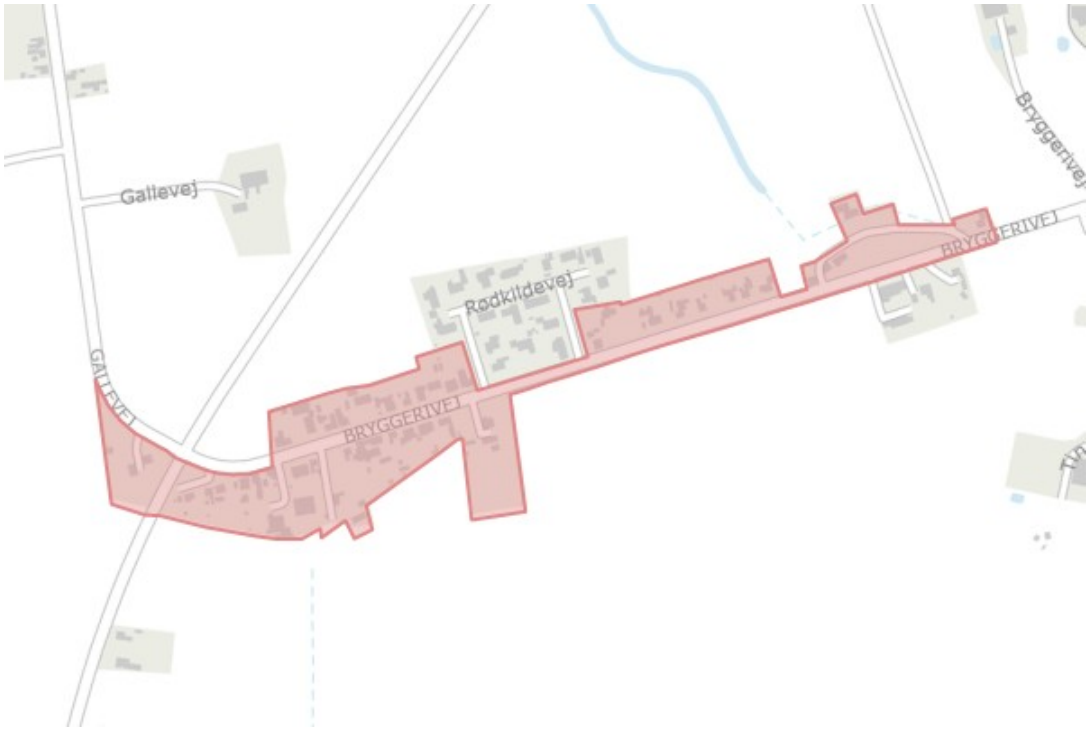
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom, dog maks. 30 for den enkelte boligejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

379-B15 - Blandet byområde ved Bryggerivej i Lille Utterslev, Horslunde



Anvendelsesbestemmelser

Blandet byområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

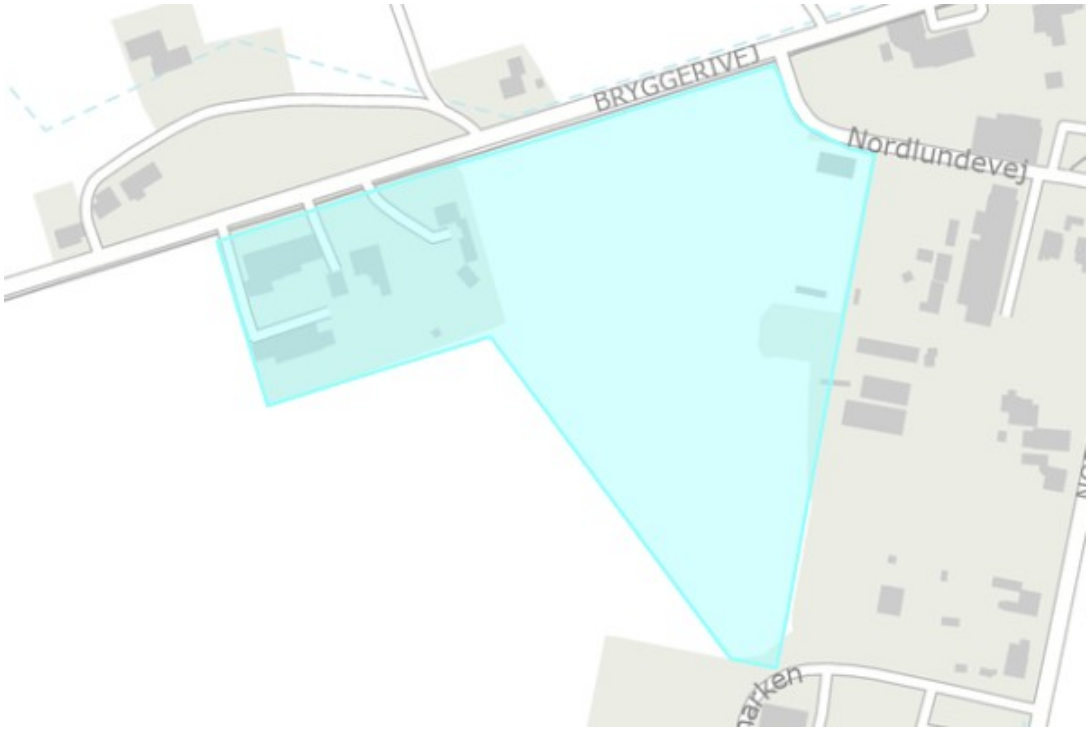
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-E36 - Erhvervsområde ved Bryggerivej og Nordlundevej i Horslunde



Anvendelsesbestemmelser

Lokalt erhvervsområde - kategori E - miljøklasse 2-4.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Der skal etableres en passende beplantning imellem området og de tilstødende arealer.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

379-E2 - Erhvervsområde ved Nylandsvej i Horslunde

Anvendelsesbestemmelser

Lokalt erhvervsområde - kategori E - miljøklasse 2-4 servicevirksomhed.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Der skal etableres en passende beplantning mod det tilstødende boligområde 379-B1.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

379-I1 - Erhvervsområde i Horslunde

Anvendelsesbestemmelser

Lokalt erhvervsområde - kategori E - miljøklasse 2-4.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 8,5 meter

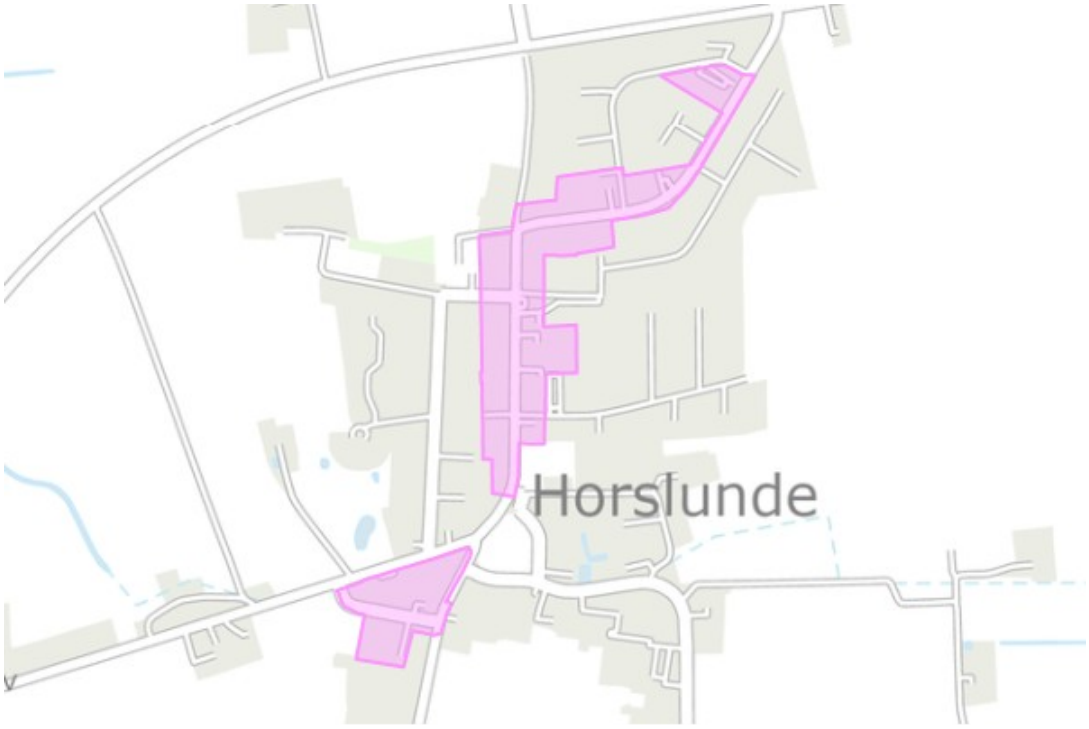
Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Der skal etableres passende beplantning imellem området og de tilstødende arealer.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-C11 - Lokalcenter i Horslunde



Anvendelsesbestemmelser

Centerområde - Lokalcenter. Boliger, butikker, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).
Maks. størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 1.200 m² og udvalgsvarebutikker maks. 500 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 3.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

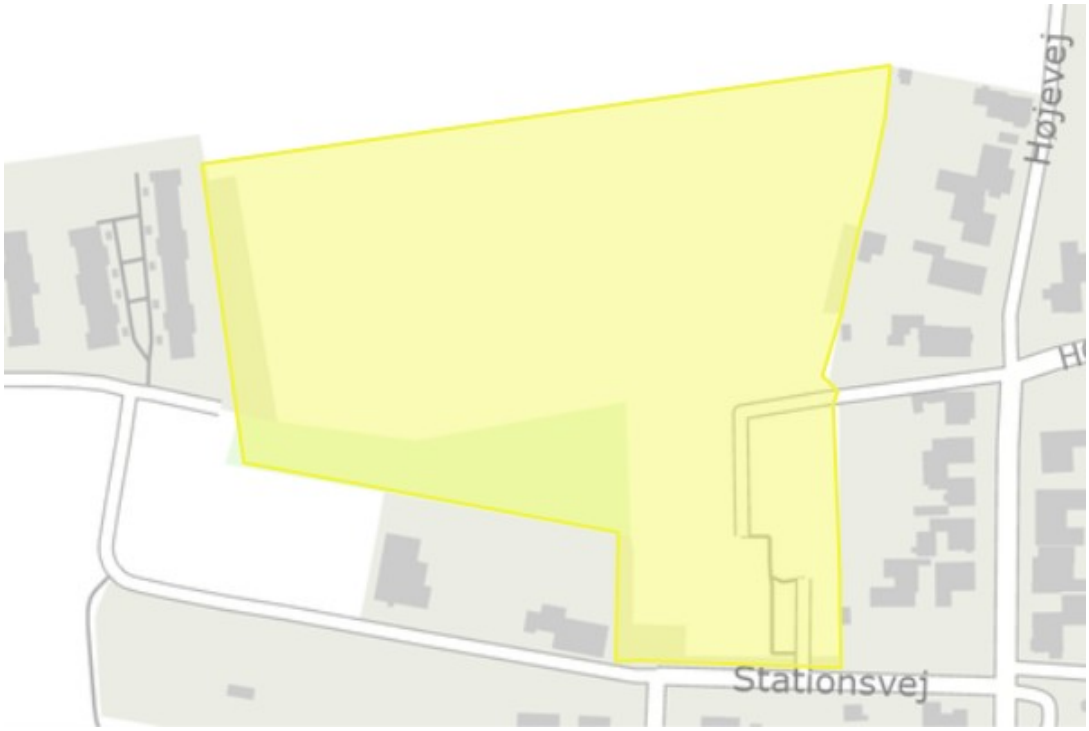
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom, dog maks. 30 for den enkelte boligejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

379-D1 - Offentligt område ved Stationsvej i Horslunde



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - skole, institutioner, administration og idrætsanlæg samt boligformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Landzonearealet overføres til byzone ved lokalplanlægning.

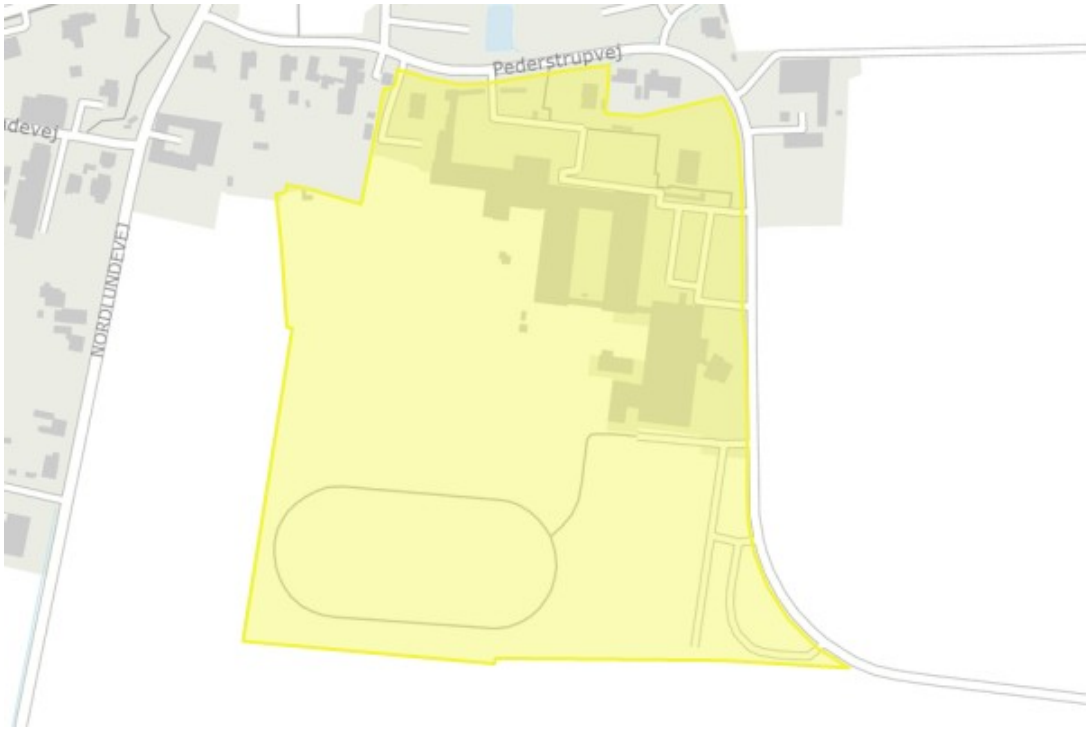
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for området under et. Ved beregning af bebyggelsesprocenten medregnes ikke de områder, der er udlagt til idrætsanlæg.

379-D2 - Offentligt område ved Pederstrupvej i Horslunde



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål til skole, institutioner, administration og idrætsanlæg samt boligformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

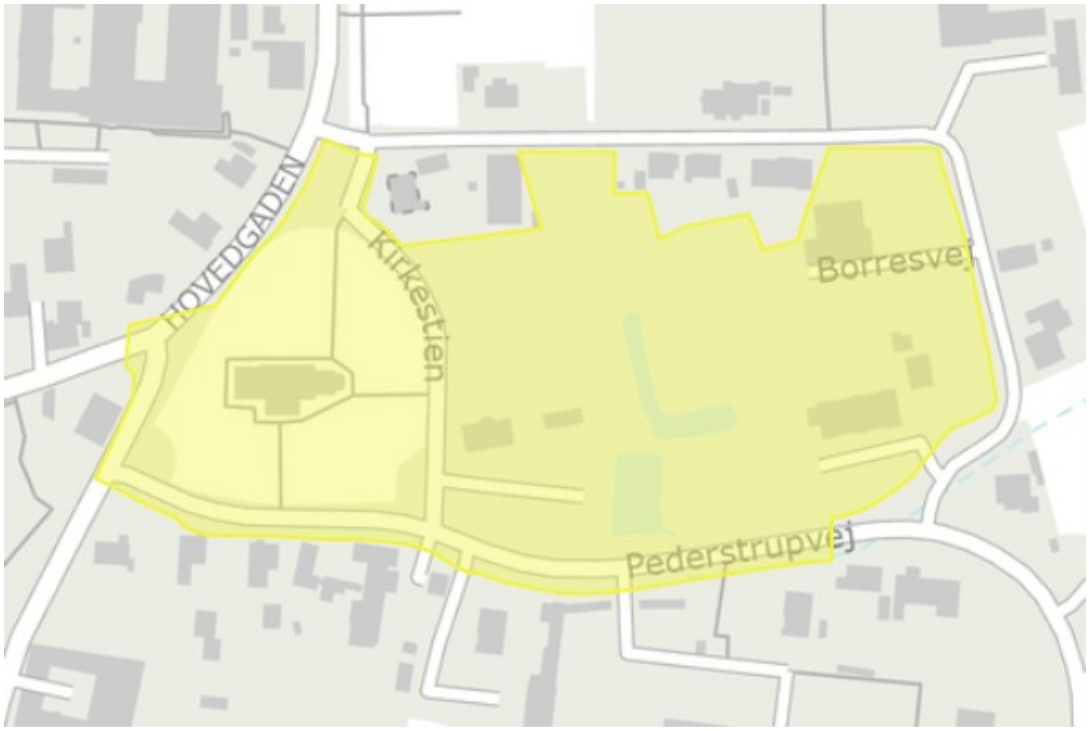
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for området under et.
Ved beregning af bebyggelsesprocenten medregnes ikke de områder, der er udlagt til idrætsanlæg.

379-D3 - Offentligt område ved Kirkegården og Præstegården i Horslunde



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål og boligformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

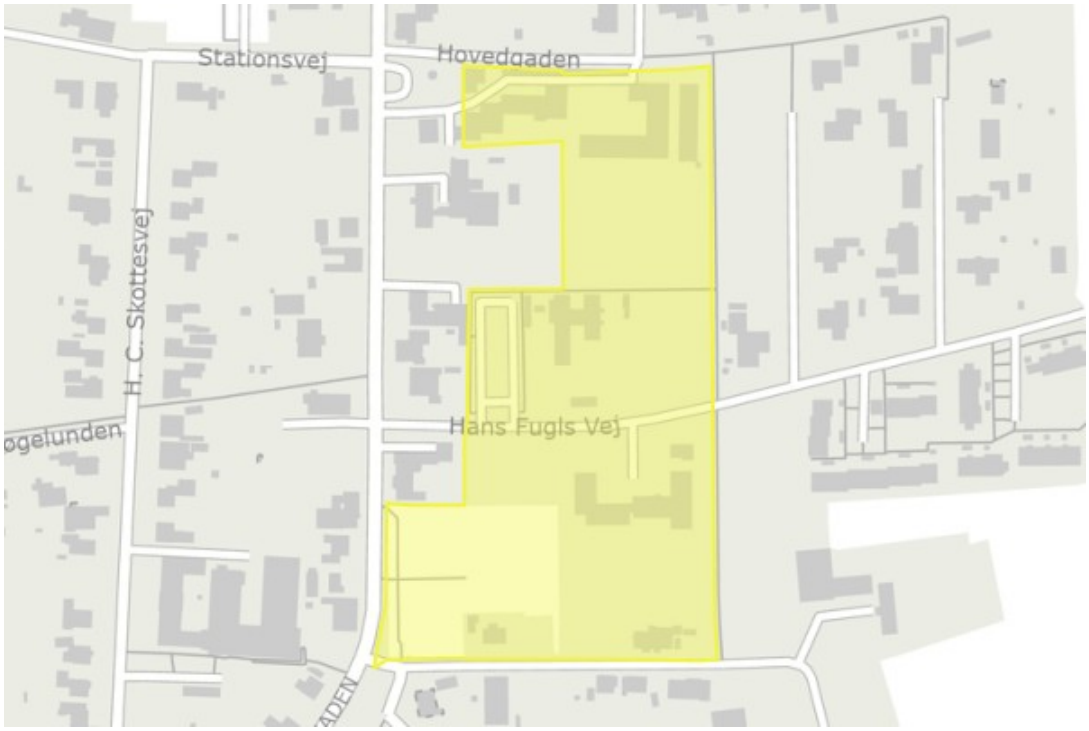
Maksimal højde er 8,5 meter

Der må ikke ske yderligere bebyggelse af området med undtagelse af bygninger der opføres som et led i områdets opbygning til et rekreativt område.

Særlige bestemmelser

En bevarelse og regulering af kirkens omgivelser skal sikre, at de kirkenære omgivelser fremtræder i harmoni med kirken.
Der skal gennem området placeres gang- og cykelstier til Ravnsborgskolen.

379-D4 - Offentligt område ved Hans Fugls vej i Horslunde



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - skoler, institutioner, evt. kirkegårdsudvidelse og parkeringspladser.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

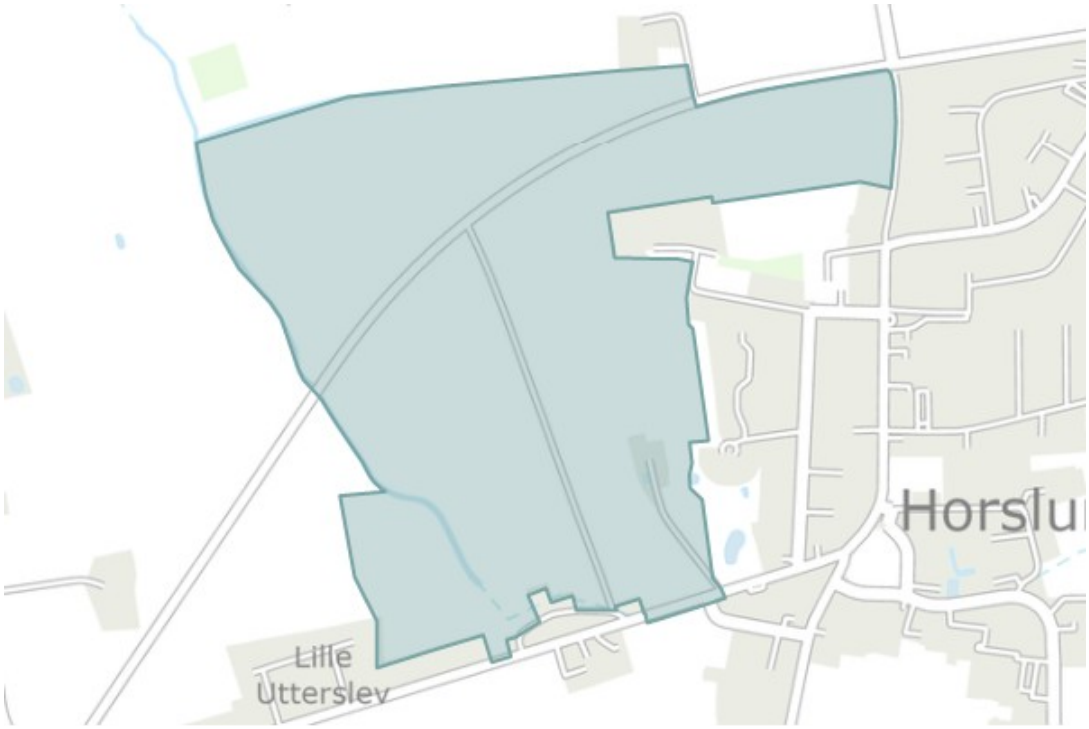
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocenten for området under ét fastsættes til maks. 20 og for den enkelte ejendom til maks. 40.

360-T18 - Solcelleanlæg ved Energilandsbyen Horslunde



Anvendelsesbestemmelser

Teknisk anlæg til solcelleanlæg samt andre VE-anlæg som jordvarme, solvarmeanlæg, brint m.m.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone og byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

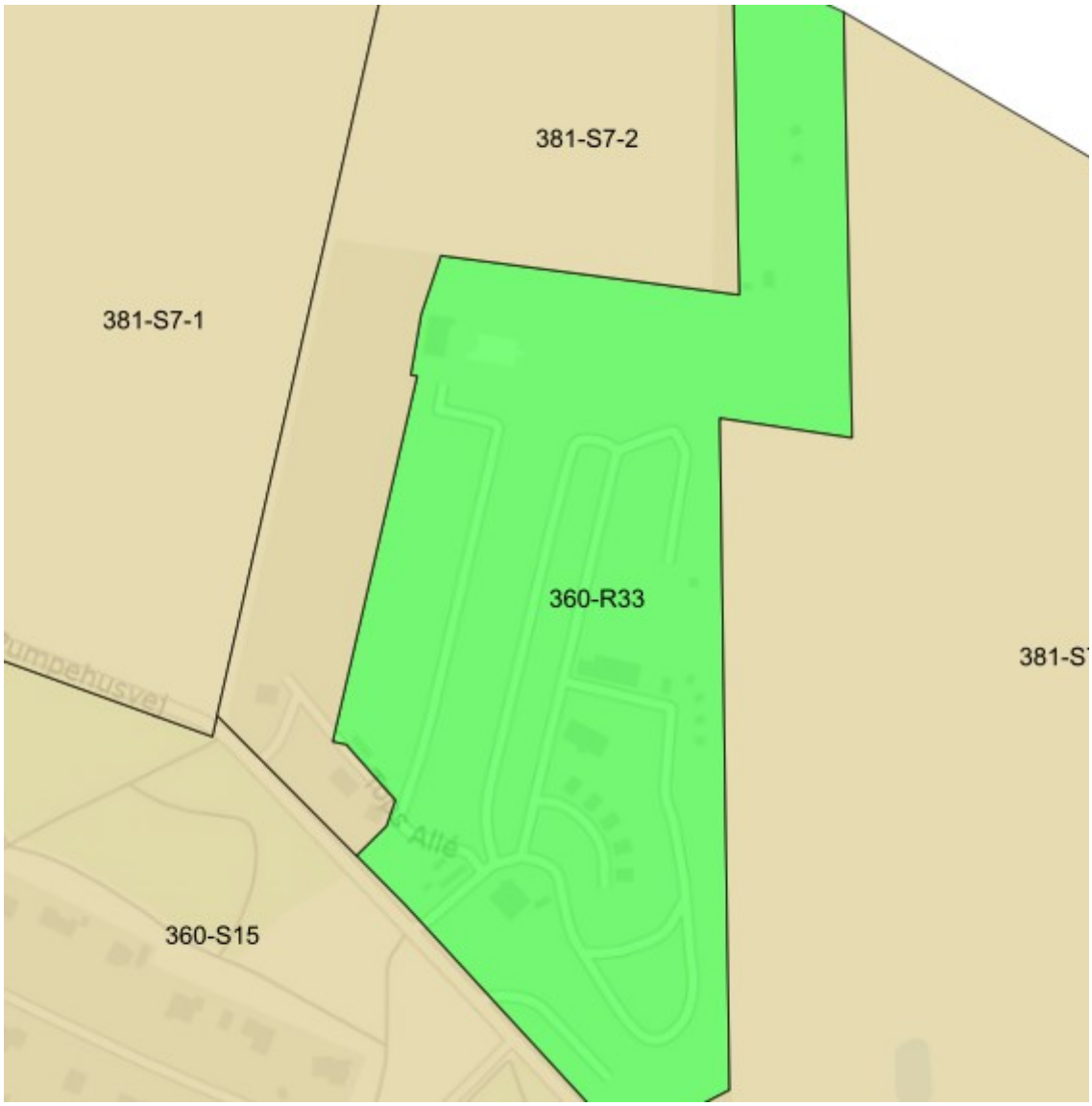
Maksimal højde er 3,5 meter

Anlæggene skal omkranses af beplantningsbælter. Der fastlægges ikke nogen bebyggelsesprocent.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

Hummingen



360-R33 - Hummingen campingplads

Anvendelsesbestemmelser

Campingplads til maks. 200 enheder samt offentlige parkeringspladser, café o.lign. og mindre butikker til brug for områdets kunder.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

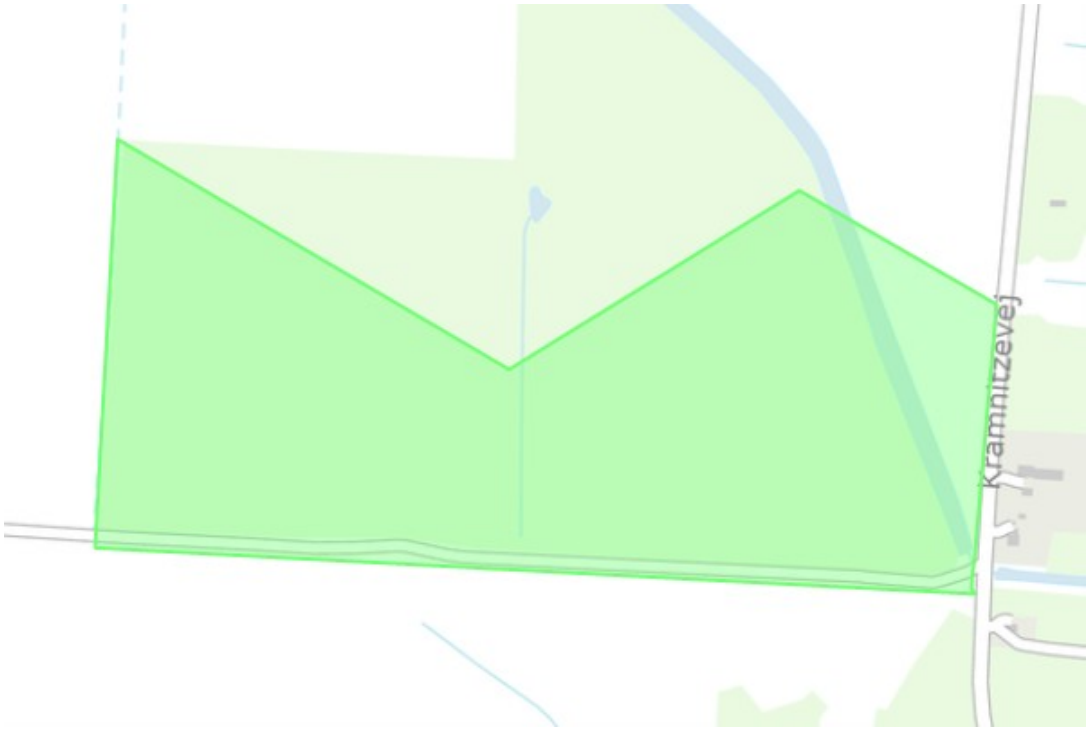
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Der skal udlægges afskærmende beplantningsbælter mod det åbne land og mod eksisterende veje med forbindelser til eksisterende levende hegn mv. I forbindelse med beplantningsbælterne skal der udlægges et sammenhængende stisystem.

360-R36 - Rekreativt område ved Hummingen Øst



Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - feriehotel, herunder mindre butikker til brug for områdets kunder, samt fælles- og personalefaciliteter.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

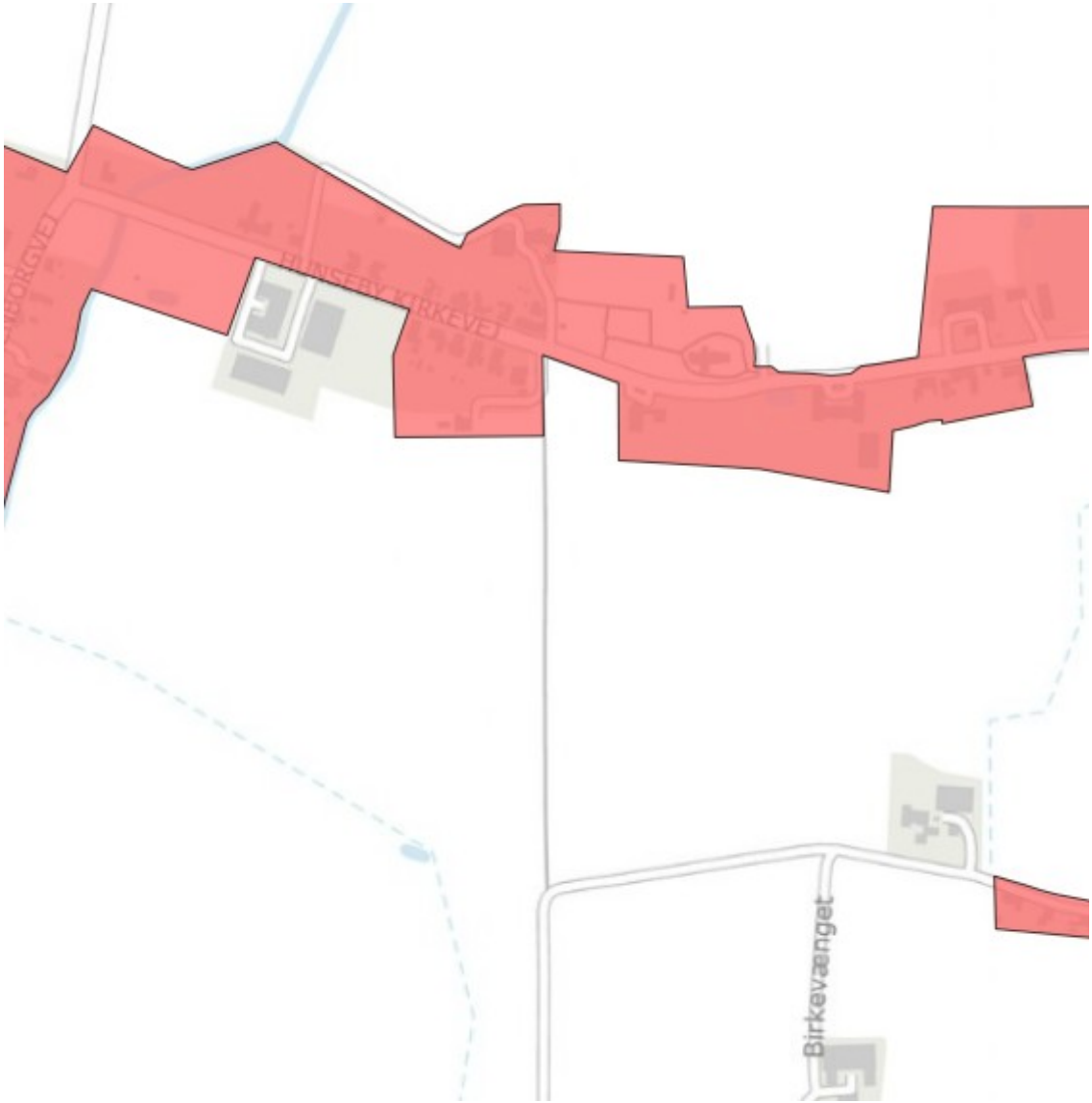
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for området som helhed.

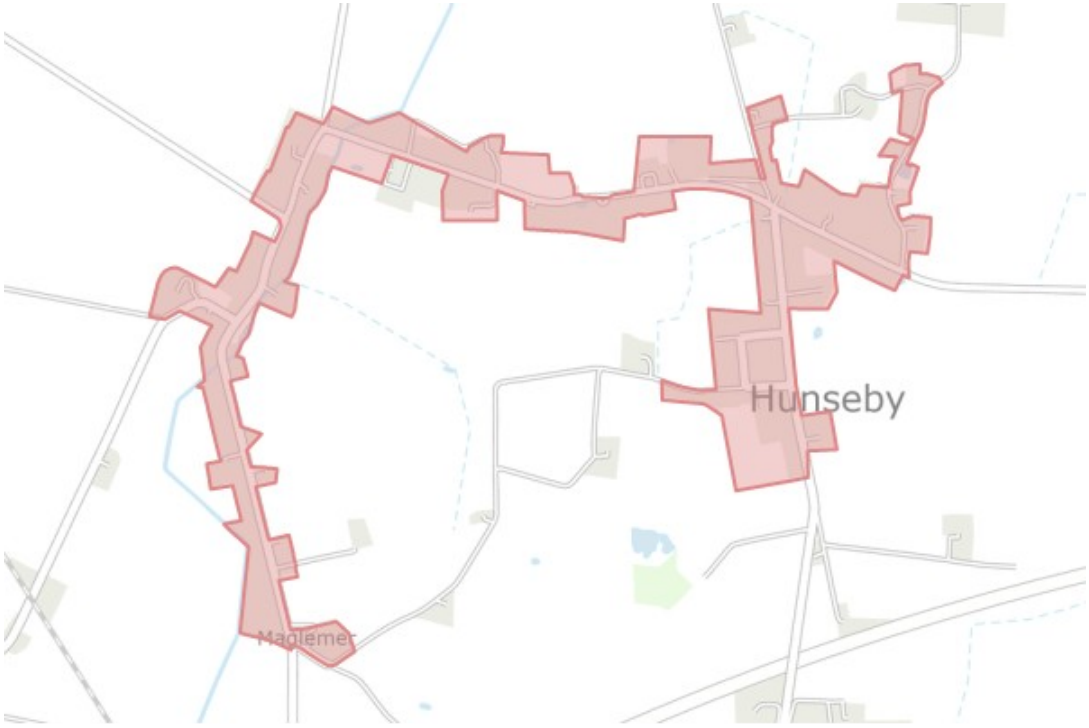
Særlige bestemmelser

Området Hummingen udpeges i Landsplandirektiv fra 2019 som udviklingsområde, jf. § 3.

Hunseby - Maglemer



360-BE44 - Landsbyen Hunseby - Maglemer



Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligområde og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

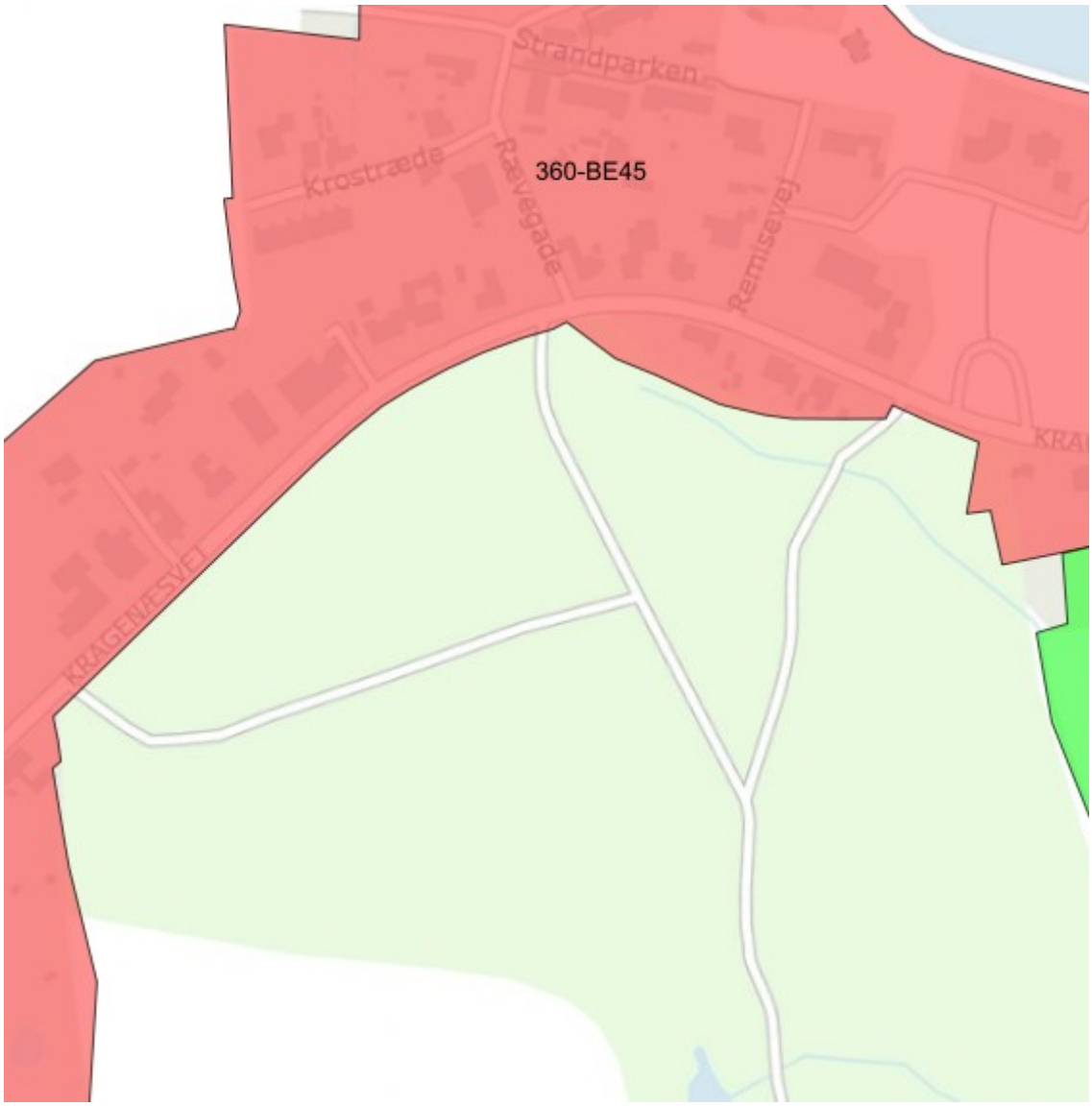
Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

I den nordlige del af rammeområdet findes et 132 kV luftledningsanlæg med tilhørende restriktioner og sikkerhedsafstande, som skal respekteres i den fremtidige lokalplanlægning af området. Afklaring skal ske med Energinet Eltransmission A/S, som er ledningsejer.

K - L

Kragenæs


Strandparken
Krostræde
Rævegade
360-BE45
Remisevej
KRAGENÆSVEJ

360-BE45 - Landsbyen Kragenæs

Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, mindre feriehotel samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

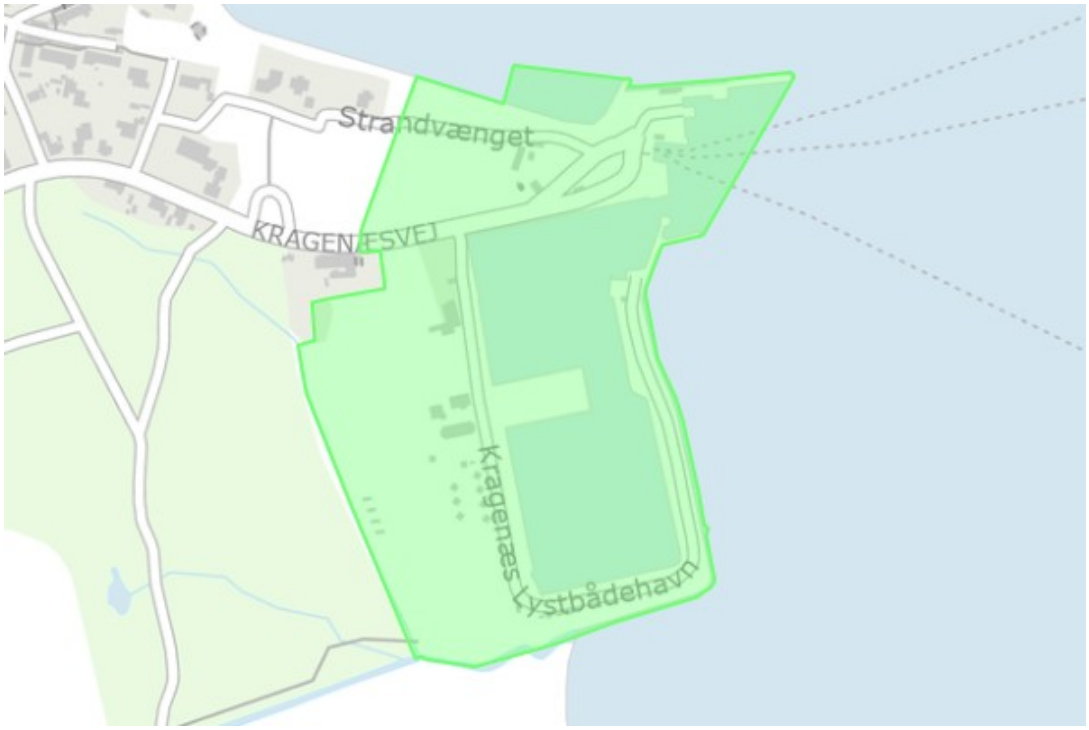
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Åben-lav bebyggelse maks. 30 og tæt-lav bebyggelse maks. 40.

Særlige bestemmelser

Rammen er omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber, og den sydlige del er omfattet af nationale geologiske interesseområder. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i

landskabskarakterområde 12. Nordvestlollands kystlandskab, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres. Desuden skal de geologiske værdier i det nationale geologiske interesseområde Birket og Ravnsby Bakker og tunneldal sikres jf. tabel 8.3.1.

360-R60 - Turistområde i Kragenæs



Anvendelsesbestemmelser

Fritidshavn til maks. 300 bådpladser, campingplads til maks. 250 enheder og husbåde til maks. 20 pladser samt offentlige formål, herunder færgehavn og fælles servicefaciliteter for havnen og mindre butikker til brug for områdets kunder.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

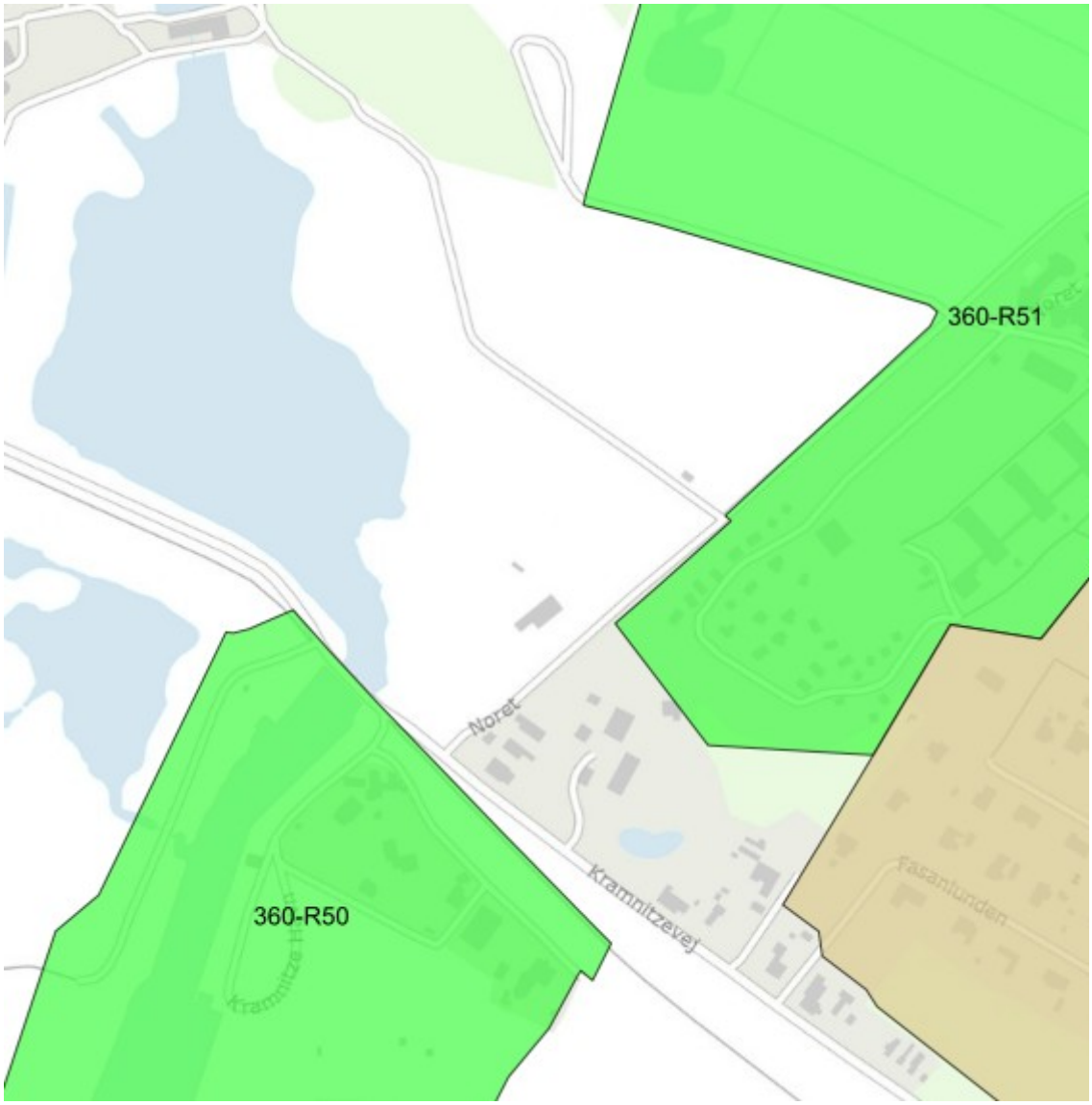
Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Særlige bestemmelser

Området er omfattet strandbeskyttelseslinje, skovbyggelinje og fortidsmindelinje. Der skal være en afstand til skovbryn på mindst 5 meter. Rammen er delvist omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber og nationale geologiske interesseområder. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 12. Nordvestlollands kystlandskab, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres. Desuden skal de geologiske værdier i det nationale geologiske interesseområde Birket og Ravnsby Bakker og tunneldal sikres jf. tabel 8.3.1.

Kramnitze



360-R51 - Camping og feriehotel ved Kramnitze

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - campingplads til maks. 450 enheder, feriehotel samt mindre butikker til brug for områdets kunder og grønt område.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone og sommerhusområde.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom. Bebyggelsen i området skal fastlægges ved byggefelter i lokalplan under hensyntagen til de efter naturbeskyttelsesloven beskyttede områder.

Særlige bestemmelser

Der skal etableres offentlige cykel- og gangstier igennem området.

360-R50 - Kramnitze fritidshavn

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - fritidshavn mv. til maks. 60 bådpladser, husbåde til maks. 20 pladser, mindre feriehotel, restauranter, caféer og mindre butikker til brug for områdets kunder.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for området som helhed.

Særlige bestemmelser

Rammen er delvist omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 2. Det inddæmmede landskab, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier mv. skal sikres.

360-R52 - Rekreativt område ved Kramnitze Nord

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - Større feriehotel, mindre butikker til brug for områdets kunder, samt fælles- og personalefaciliteter.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 25 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for området som helhed.

Særlige bestemmelser

Området Kramnitse Nord udpeges i Landsplandirektiv fra 2019 som udviklingsområde, jf. § 3.

360-T56 - Vejadgang til sommerhusområdet Lidsø, Kramnitze Øst

Anvendelsesbestemmelser

Tekniske anlæg og trafikanlæg - vejanlæg.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

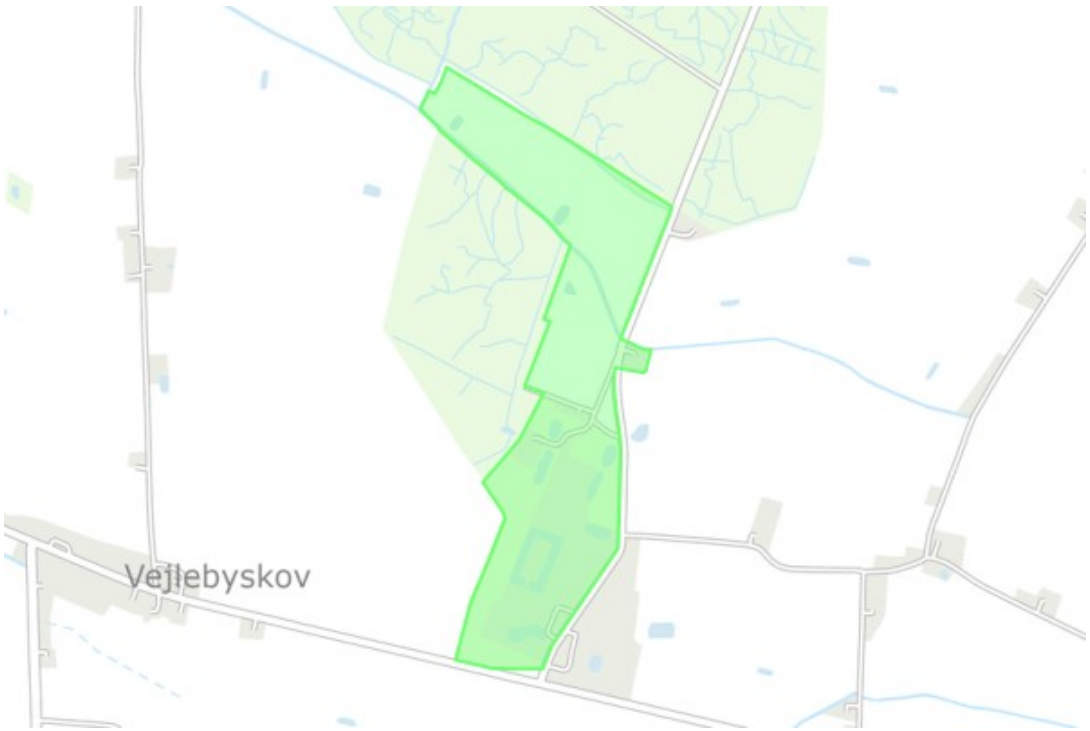
Interne fordelingsveje skal have en matrikulær vejbredde på 10 meter, med en kørebanebredde på minimum 5 meter.
Vejadgang skal ansøges ved Lolland Kommunes vejmyndighed iht. Vejlovens § 49.

Særlige bestemmelser

Der må ikke opføres bebyggelse inden for rammeområdet.

Kristiansæde

360-R63 - Feriehotel ved Christianssæde



Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - feriehotel, herunder mindre butikker til brug for områdets kunder, samt fælles- og personalefaciliteter.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for området som helhed.

Særlige bestemmelser

Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 10. Sydlollands Slettelandskab samt sammenhængen til landskabskarakterområde 7. Skovlandskabet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.
Desuden skal det sikres at matrikel 1ag og 1as, Kristianssæde Hgd., Skørringe friholdes for nyt byggeri der ikke hører hjemme i en herregårdspark, eller har relation til driften af herregården. Der kan f.eks. ikke planlægges for nye bygninger til overnatning, spabade mv., hvorimod

der kan laves drivhuse/orangerier, og eksisterende bygninger kan udskiftes med tilsvarende, ligesom der kan etableres midlertidigt byggeri ifm. f.eks. koncerter, teaterstykker mv.

Krønge

360-BE46 - Landsbyen Krønge

Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligområde og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

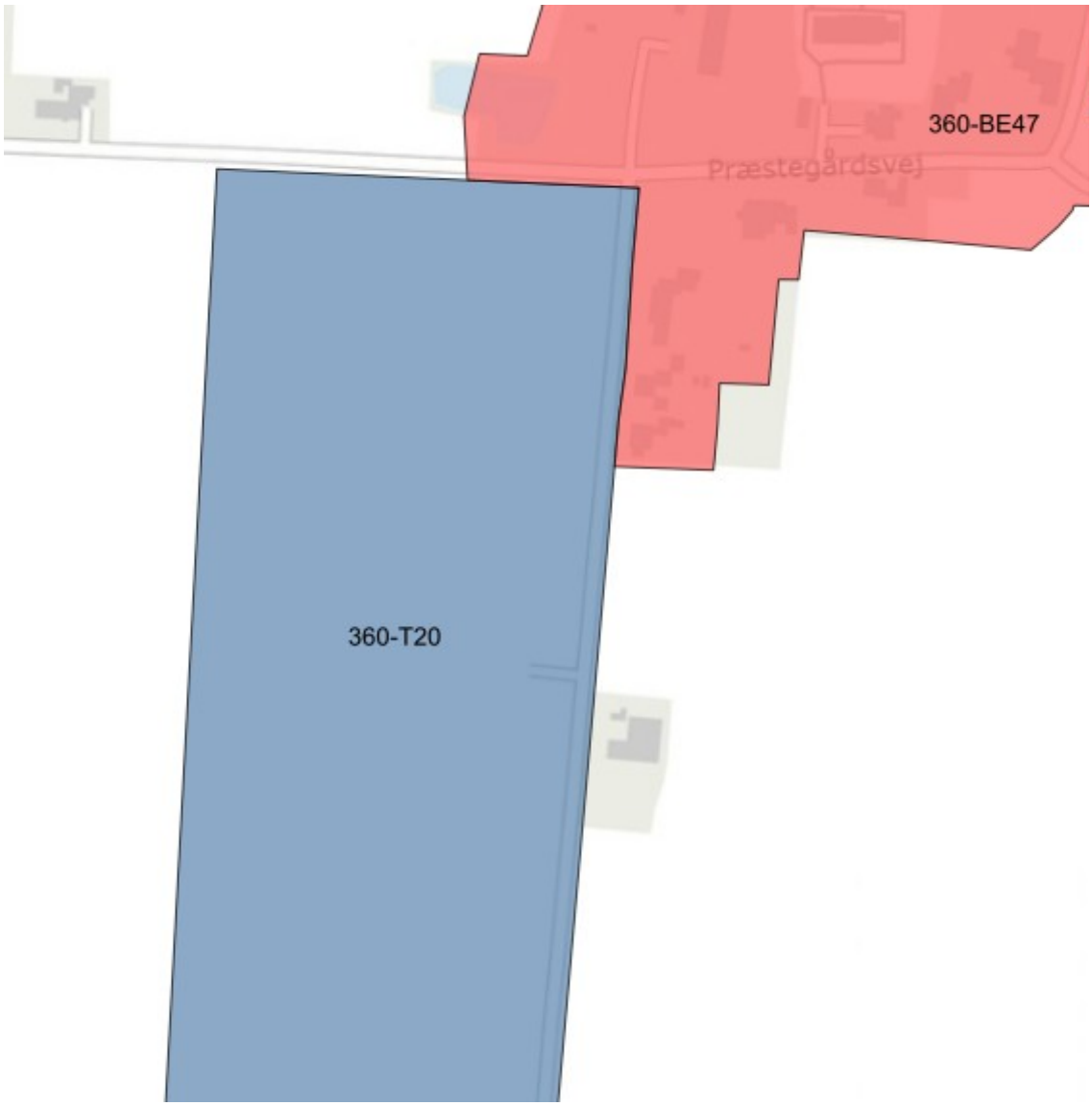
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Købelev



360-BE47 - Landsbyen Købelev

Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

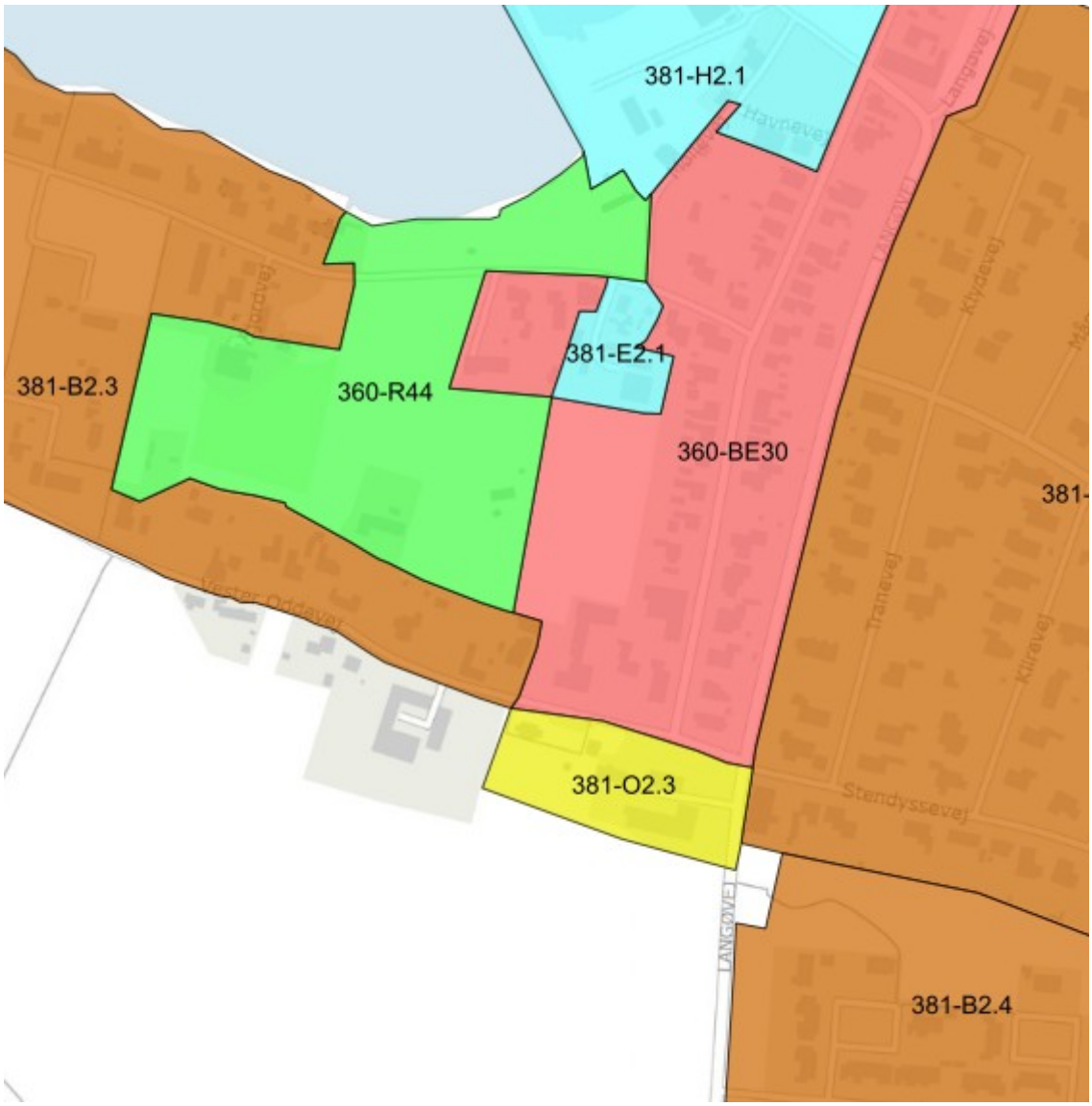
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

En bevarelse og regulering af kirkens omgivelser skal sikre, at de kirkenære omgivelser fremtræder i harmoni med kirken.

Langø


381-H2.1
381-E2.1
381-B2.3
360-R44
360-BE30
381-O2.3
381-B2.4
Havnevej
Langevej
Klydevej
Tranevej
Klirevej
Standyssevej
LANGØVEJ

381-B2.2 - Boligområde ved Ramsøvej i Langø

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

381-B2.3 - Boligområde mellem Fjordvej og Vester Oddevej i Langø

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for åben-lav boligbebyggelse og maks. 40 for øvrige formål.

381-B2.4 - Boligområde i Langø syd

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for åben-lav bebyggelse og maks. 40 for tæt-lav bebyggelse.

360-BE30 - Blandet byområde, Vester Oddevej i Langø

Anvendelsesbestemmelser

Blandet byområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, rekreativt formål, feriehotel samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgs-varebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: For åben-lav boligbebyggelse maks. 30 og øvrige formål maks. 40.
Enkelte dele af bygninger, som f.eks. elevatortårne, kan opføres i en større højde end de maks. 8,5 meter.

Særlige bestemmelser

Matr.nr. 5o Langø, kappel udlægges til friareal, der kan anvendes til stejleplads og hvor der i begrænset omfang kan placeres redskabsskure til fiskeriformål.
Området er i risiko for oversvømmelse, primært fra havvand. Ved fremtidig planlægning og udbygning af området skal der etableres afværgeforanstaltninger, som sikrer området imod oversvømmelser.
Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

381-E2.1 - Erhvervsområde i Langø

Anvendelsesbestemmelser

Lokalt erhvervsområde - kategori E - miljøklasse 2-4.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 100 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

381-H2.1 - Havneområdet i Langø

Anvendelsesbestemmelser

Lokalt erhvervsområde - kategori E - miljøklasse 2-4, fritidshavn til maks. 115 bådepladser og offentlige formål, samt mindre butikker til brug for områdets kunder.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for området under et.
Såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det kan en større bygningshøjde tillades.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-R44 - Friareal mellem Fjordvej og Vester Oddevej i Langø

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - friareal, bypark med kollektive fællesaktiviteter, grønt fritidsområde, legeplads og stejlepladser.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone.

Omfang og udformning

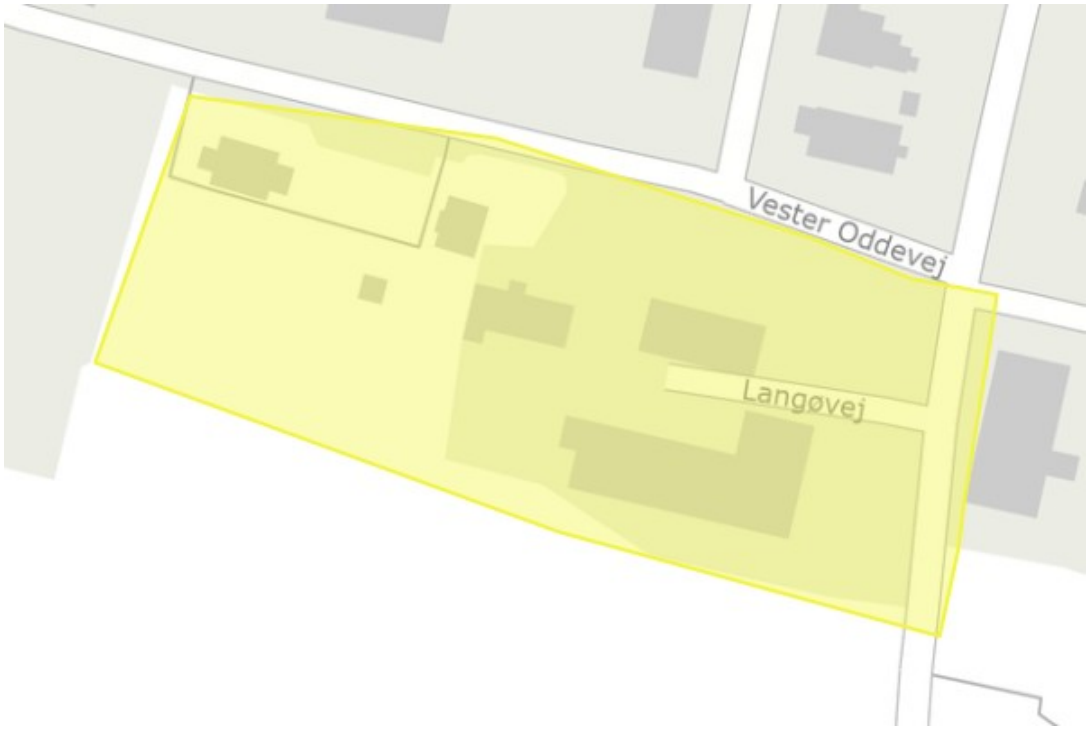
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang.
Friholdes for al anden bebyggelse end de for anvendelsen nødvendige mindre bygninger, f.eks. toiletbygninger.
Redskabsskure for fiskeri i begrænset omfang placeres på den del af områder, der anvendes til stejleplads.

Særlige bestemmelser

Området er i risiko for oversvømmelse, primært fra havvand. Ved fremtidig planlægning og udbygning af området skal der etableres afværgeforanstaltninger, som sikrer området imod oversvømmelser.
Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

381-O2.3 - Langø Kirke



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - kirke, kirkegård med tilhørende kapel og parkeringsanlæg

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Arealet friholdes for bebyggelse, som ikke har direkte tilknytning til områdets formål

Særlige bestemmelser

Den tinglyste kirkeomgivelsesfredning respekteres.
Beplantning opretholdes og etableres under hensyntagen til kirkeomgivelsen.

Lindet

360-BE49 - Landsbyen Lindet

Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

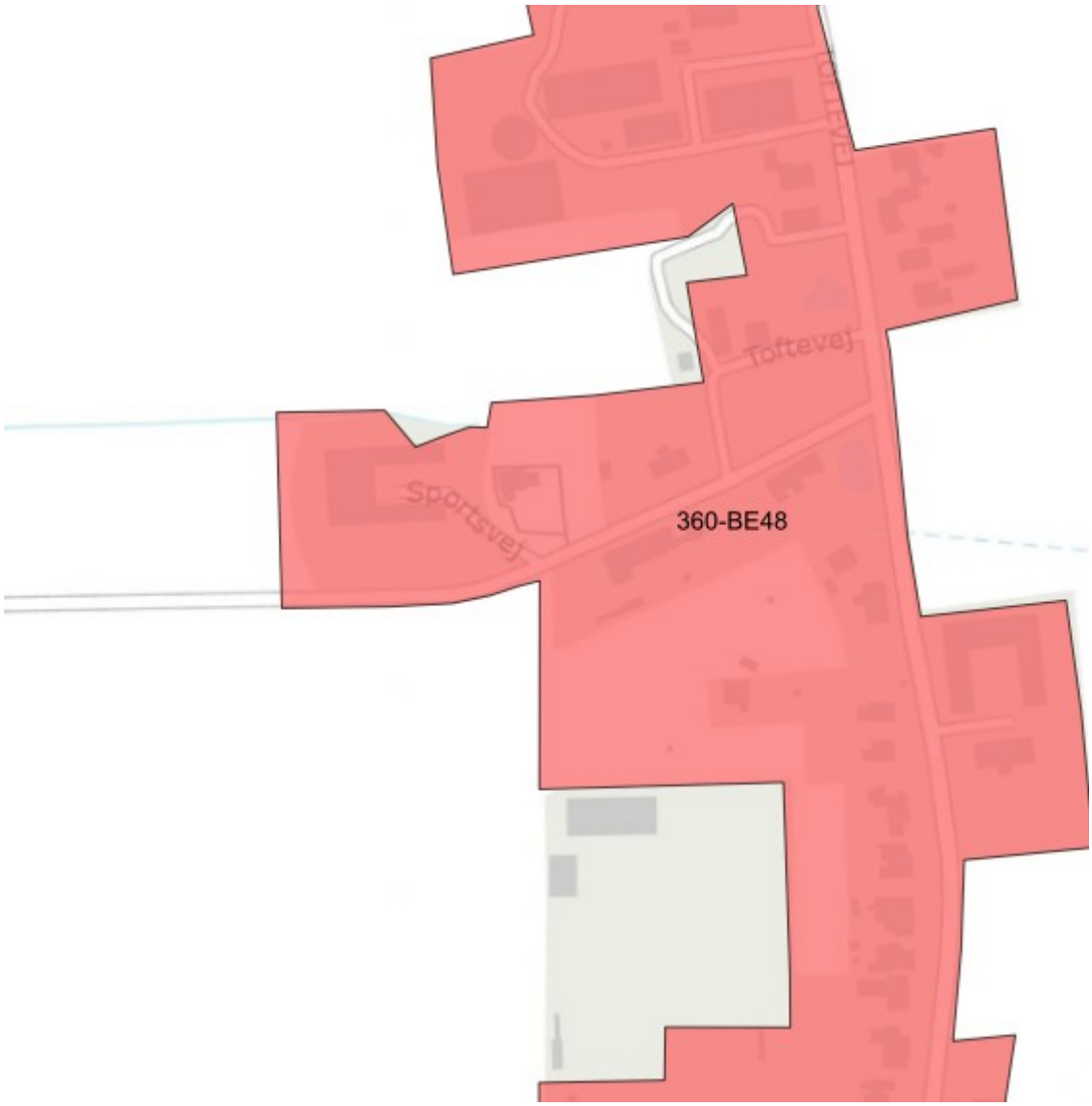
Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

En bevarelse og regulering af kirkens omgivelser skal sikre, at de kirkenære omgivelser fremtræder i harmoni med kirken.
Rammen er omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber, og nationale geologiske interesseområder. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt

hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 8. Tunneldallandskabet - Ravnsby Bakker og Halsted Ådal, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres. Desuden skal de geologiske værdier i det nationale geologiske interesseområde Birket og Ravnsby Bakker og tunneldal sikres jf. tabel 8.3.1.

Lille Løjtofte



360-BE48 - Landsbyen Lille Løjtofte

Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

En bevarelse og regulering af kirkens omgivelser skal sikre, at de kirkenære omgivelser fremtræder i harmoni med kirken.
Den nordvestlige del af rammen er omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til

de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 12. Nordvestlollands kystlandskab, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.

Lundehøje

360-R58 - Lundehøje fritidshavn

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt formål fritidshavn, herunder opbevaringsskure, klubhuse, omklædningsfaciliteter og anlæg og indretninger til brug for foreninger og klubber med tilknytning til havet og kysten. Samt mulighed for rekreative faciliteter herunder bl.a. legepladser, baderamper, shelters, bålhytter, madpakkehytter og bålpladser til brug for børneinstitutioner, daginstitutioner, folkeskoler og lignende eller besøgende på havnen. Maks. 70 bådpladser.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

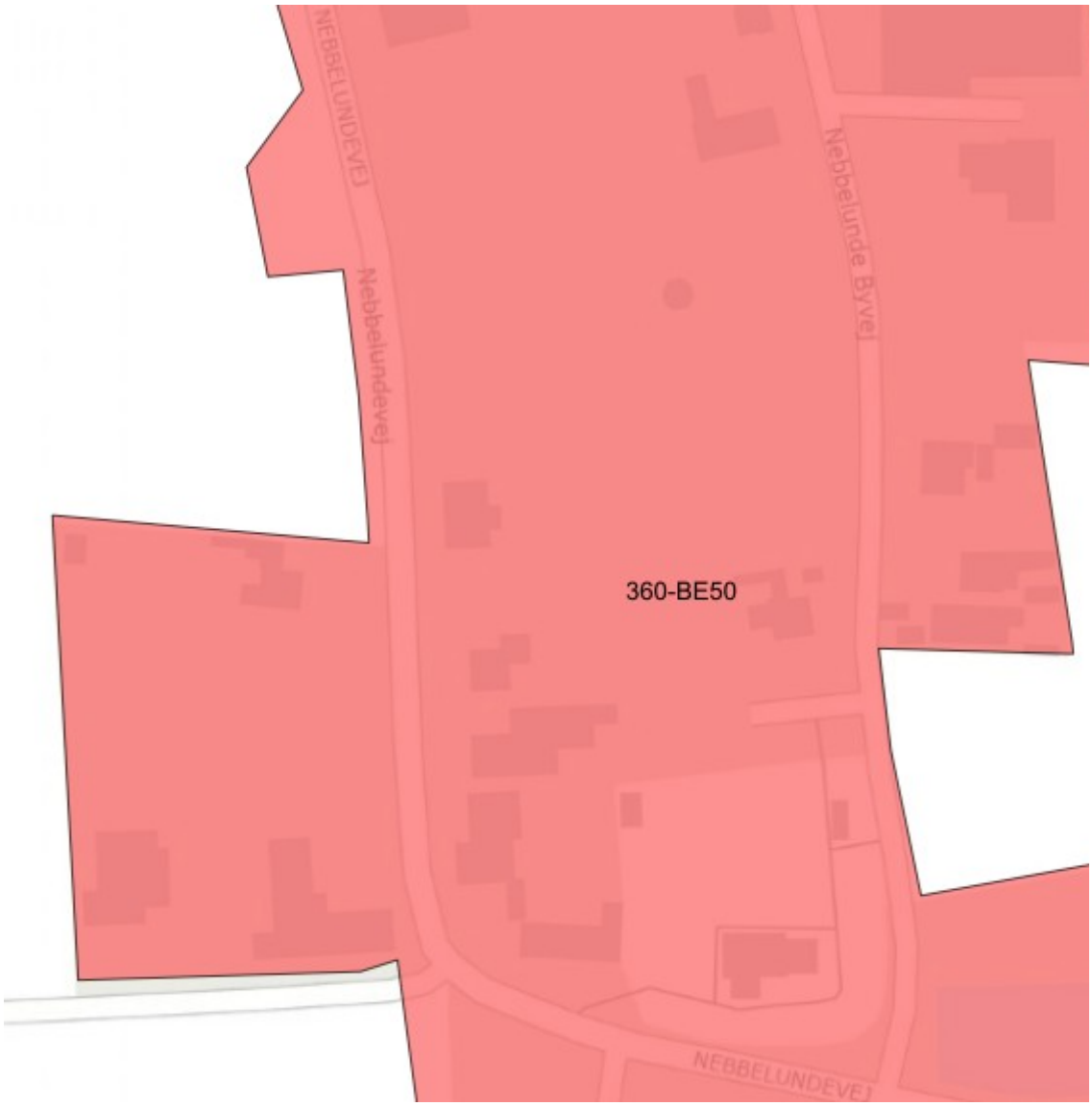
Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for området som helhed.

Særlige bestemmelser

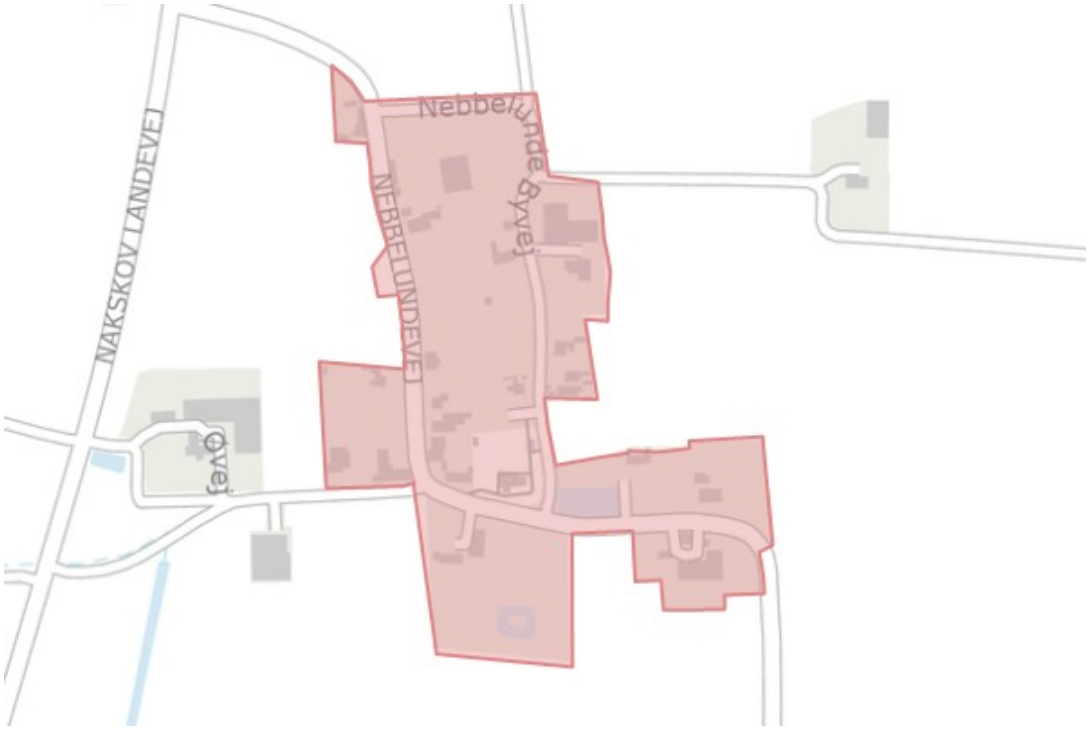
Rammen er delvist omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber og Nationale geologiske interesseområder. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 1. Errindlev herregårds- og landsbylandskab, og

de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres. Desuden skal de geologiske værdier i det Nationale geologiske interesseområde og Nationale kystområde Rødsand sikres jf. tabel 8.3.1.

Nebbelunde


NEBBELUNDEVEJ
Nebbelundevej
Nebbelunde Byvej
360-BE50
NEBBELUNDEVEJ

360-BE50 - Landsbyen Nebbelunde



Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

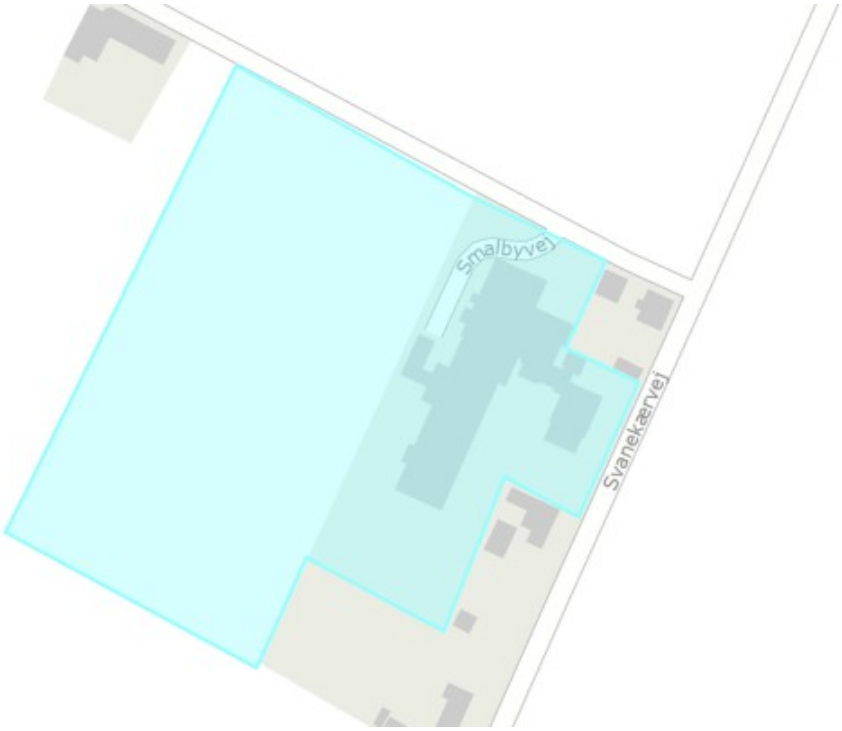
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for åben-lav bebyggelse og maks. 40 for tæt-lav bebyggelse.

Særlige bestemmelser

Bebyggelsens særlige landsbykarakter ønskes fastholdt.
Nebbelunde Kirke er omgivet af kirkeomgivelsesfredning. Voldstedet i præstegårdshaven er omfattet af 100 meter beskyttelseslinje.

Næsby

360-E57 - Erhvervsområde ved Svanekærvej ved Næsby



Anvendelsesbestemmelser

Lokalt erhvervsområde - kategori E - miljøklasse 2-4 samt en enkelt bolig i tilknytning til virksomheden.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom. Såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det kan en større bygningshøjde tillades.

Særlige bestemmelser

Der skal etableres beplantningsbælter mellem området og de omkringliggende arealer.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

Onsevig

360-BE52 - Landsbyen Onsevig

Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, mindre feriehotel, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

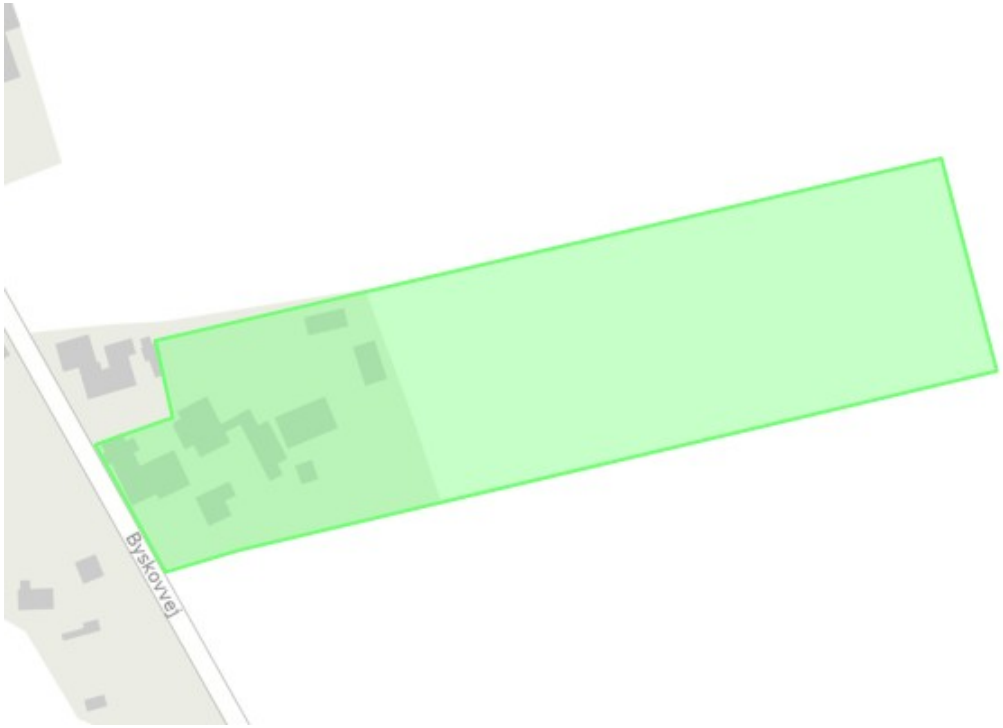
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 12. Nordvestlollands kystlandskab, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.

360-R11 - Onsevig campingplads



Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - campingplads til maks. 50 enheder samt mindre butikker til områdets kunder.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

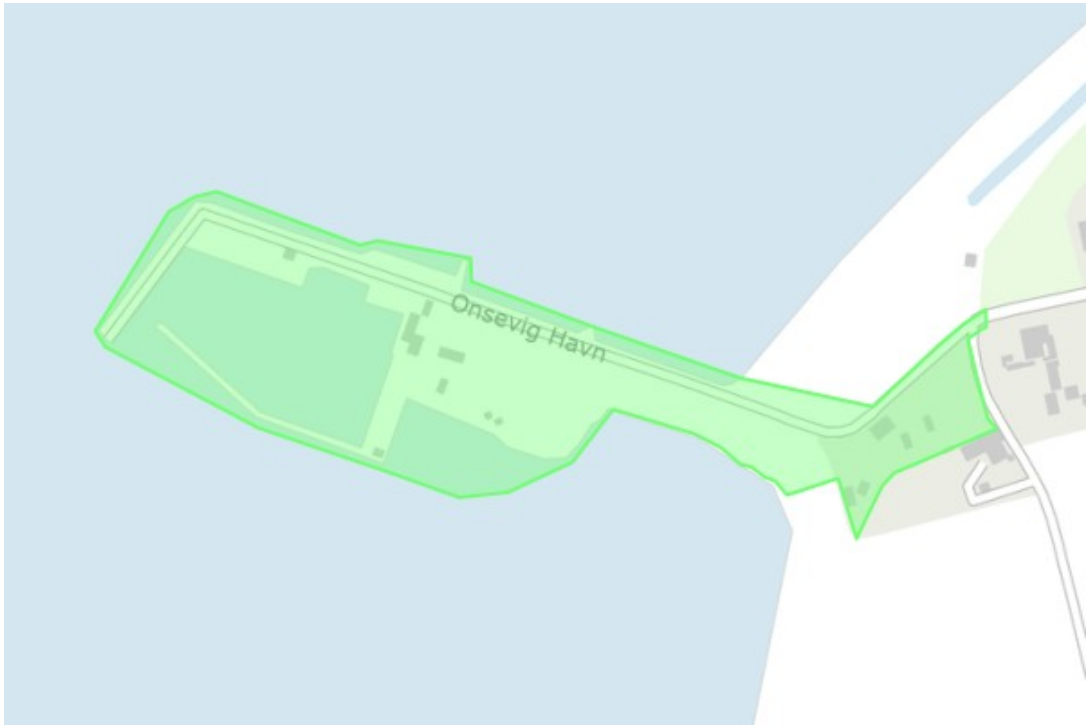
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 2 for området under et.
Der er mulighed for at opføre i alt 11 campinghytter.

360-R56 - Onsevig fritidshavn



Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt formål fritidshavn, herunder opbevaringsskure, klubhuse, omklædningsfaciliteter og anlæg og indretninger til brug for foreninger og klubber med tilknytning til havet og kysten. Samt mulighed for rekreative faciliteter herunder bl.a. legepladser, baderamper, shelters, bålhytter, madpakkehytter og bålpladser til brug for børneinstitutioner, daginstitutioner, folkeskoler og lignende eller besøgende på havnen. Maks. 85 bådpladser, heraf maks. 5 til husbåde.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for området som helhed.

Særlige bestemmelser

Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 12. Nordvestlollands kystlandskab, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.

Reersnæs

Keldernæs
Stokkenæs
Blans
360-BE53
Grydehøj
Keldernæsskov
Koholt
Havløkke

360-BE53 - Landsbyen Reersnæs

Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligområde og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Området overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

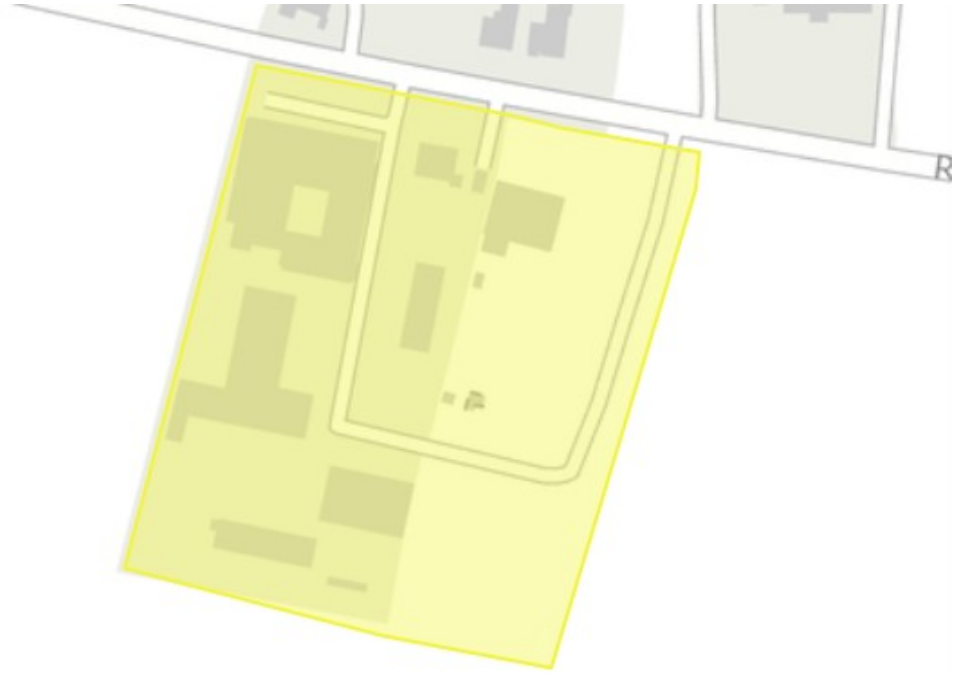
Særlige bestemmelser

Området Reersnæs udpeges i Landsplandirektiv fra 2019 som udviklingsområde, jf. § 3.
Den nordvestlige del af rammen er omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til

de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 7. Skovlandskabet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.

Rudbjerg

381-O1.2 - Område til offentlig virksomhed ved Rudbjergvej, Rudbjerg



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - offentlig og privat virksomhed, administration og lignende samt en enkelt bolig i tilknytning til virksomheden.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

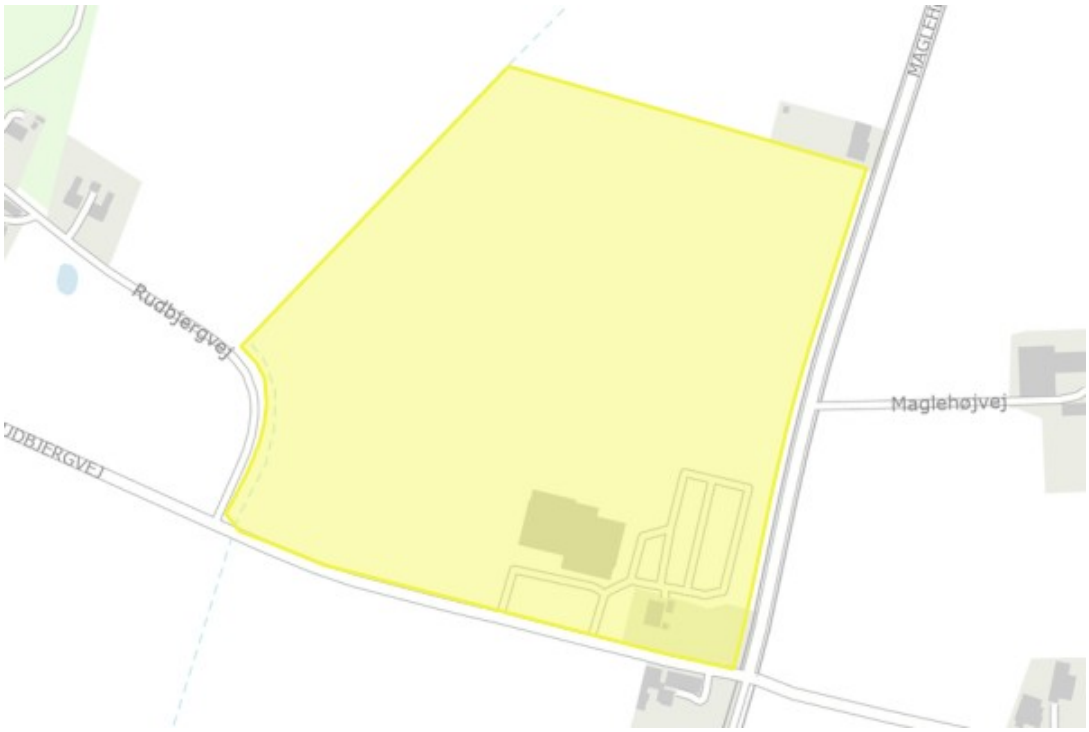
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.
Højde over 8,5 meter kun hvis virksomhedens indretning eller drift nødvendiggøre det.

Særlige bestemmelser

Der skal fastsættes bestemmelser for beplantning omkring virksomheden.

381-O1.3 - Offentligt område ved Rudbjerghallen, Rudbjergvej og Maglehøjvej, Rudbjerg



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - idræts-, fritids- og kulturelle aktiviteter.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

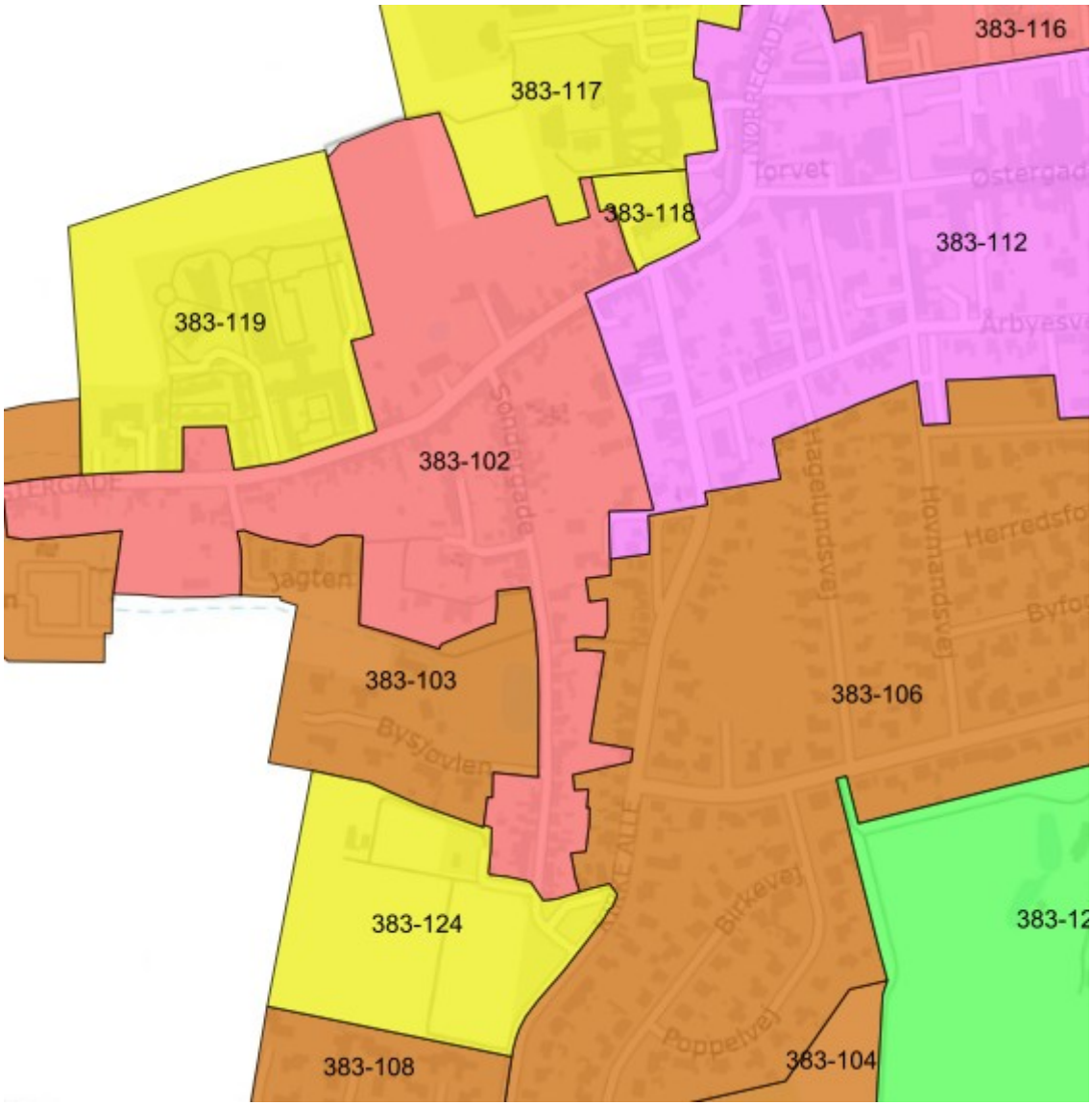
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 25 for den enkelte ejendom.
Der kan kun opføres bebyggelse og udendørs anlæg til formålene beskrevet i anvendelsen. Højde over 8,5 meter, kun hvis bygningens eller anlæggets funktion nødvendiggøre det.

Særlige bestemmelser

Der skal fastsættes bestemmelser for beplantning omkring området.

Rødby


383-116
383-117
383-118
383-112
383-119
383-102
383-103
383-106
383-124
383-108
383-104
Torvet
Østergad
Hagelundsvej
Hovmandsvej
Herredsfo
Byfo
Jagten
Bysjovlen
Birkevej
Poppelvej
Sondergade
NØRREGADE

360-B1 - Boligområde og grønt område ved Østre Allé i Rødby

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde samt grønt område.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

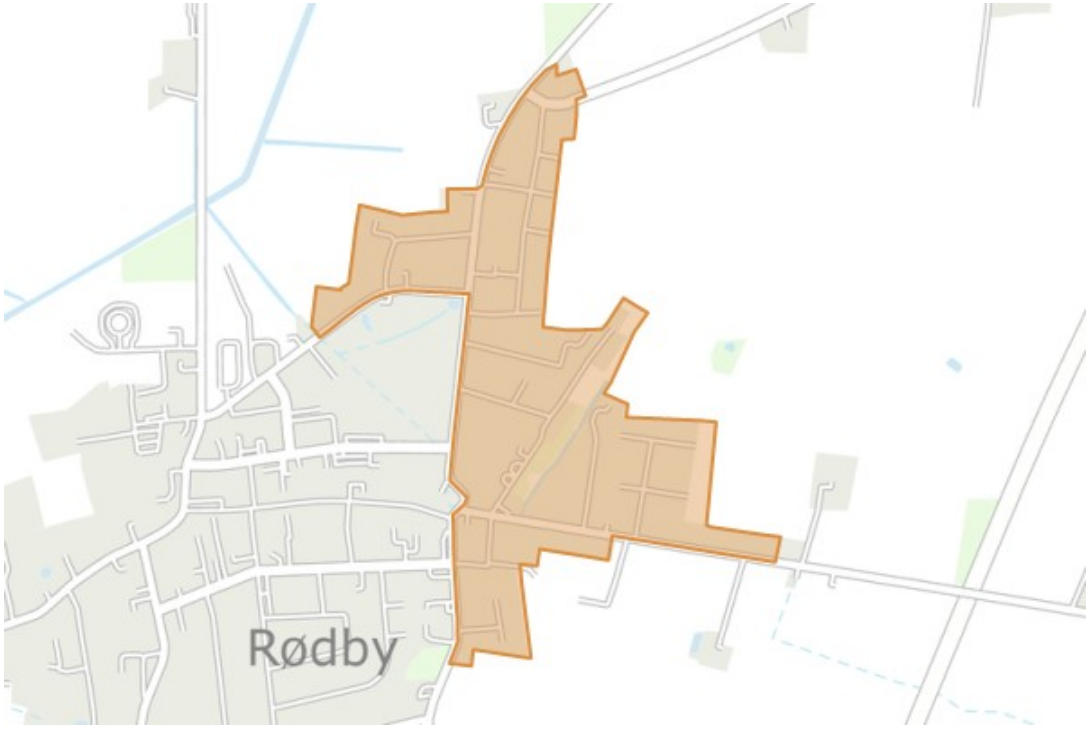
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggesesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

360-B36 - Boligområde nordøst i Rødby



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav bebyggelse og offentlige formål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone.
Landzonearealer overføres til byzone ved lokalplanlægning.

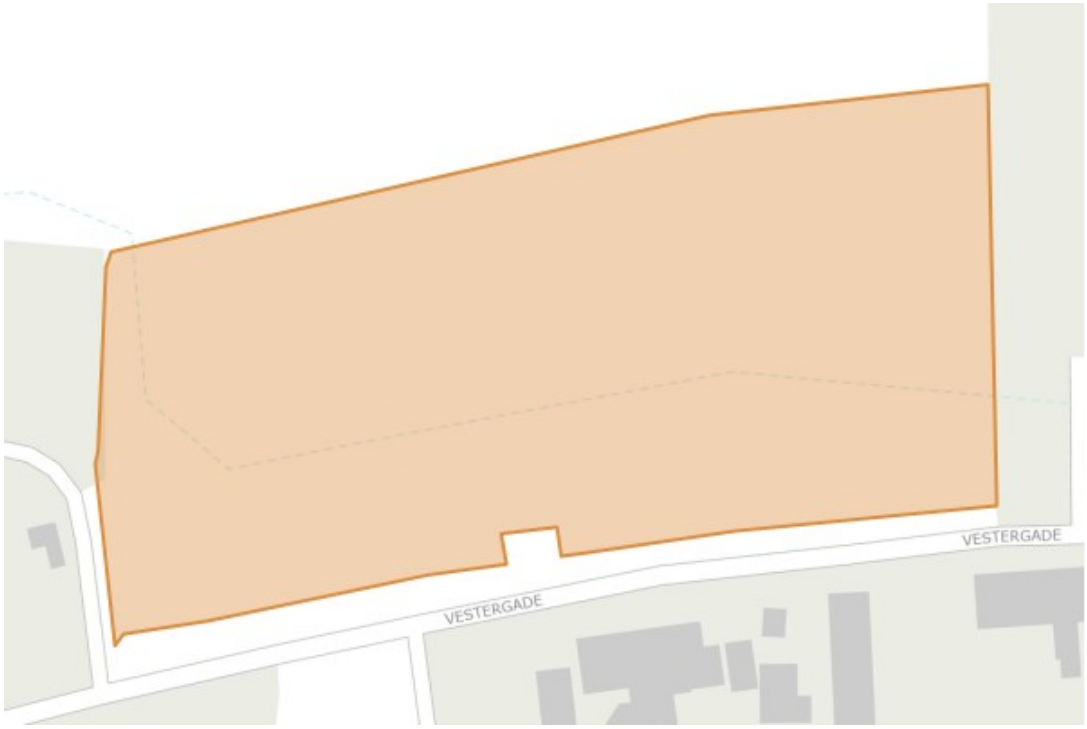
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

360-B5 - Boligområde ved Vestergade i Rødby



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Området overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for åben-lav bebyggelse og maks. 40 for tæt-lav bebyggelse.

383-101 - Boligområde ved Strandvejen i Rødby

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til etageboligbebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.

383-103 - Boligområde og bypark i Rødby

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til tæt-lav og åben-lav bebyggelse samt bypark.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for åben-lav bebyggelse og maks. 40 for tæt-lav bebyggelse.

Særlige bestemmelser

Trafiksystemet i området skal udføres i henhold til færdselslovens § 40.

383-104 - Boligområde ved Møllevej i Rødby

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

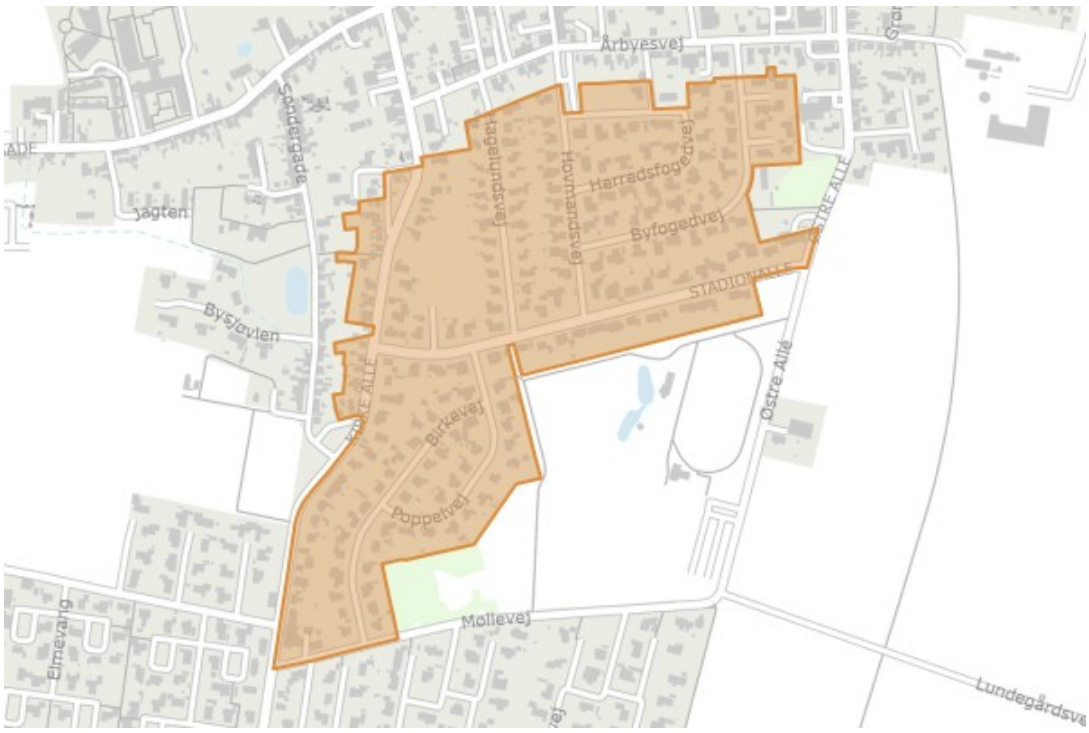
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for åben-lav bebyggelse og maks. 40 for tæt-lav bebyggelse.

Særlige bestemmelser

Der er tinglyst deklaration vedrørende antennemast på området.

383-106 - Boligområde i Rødby syd



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav bebyggelse og institutionsbebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

De på Kirke Allé beliggende dobbelthuse ønskes bevaret som sådanne.

383-107 - Boligområde ved Ahornvej, Bøgevej og Egevej i Rødby

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Bebyggelse må ikke opføres nærmere vejmidte end 10 meter, dog mindst 5 meter fra vejskel. De eksisterende stier gennem området fastholdes.

383-108 - Boligområde Lindevang og Elmevang i Rødby

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

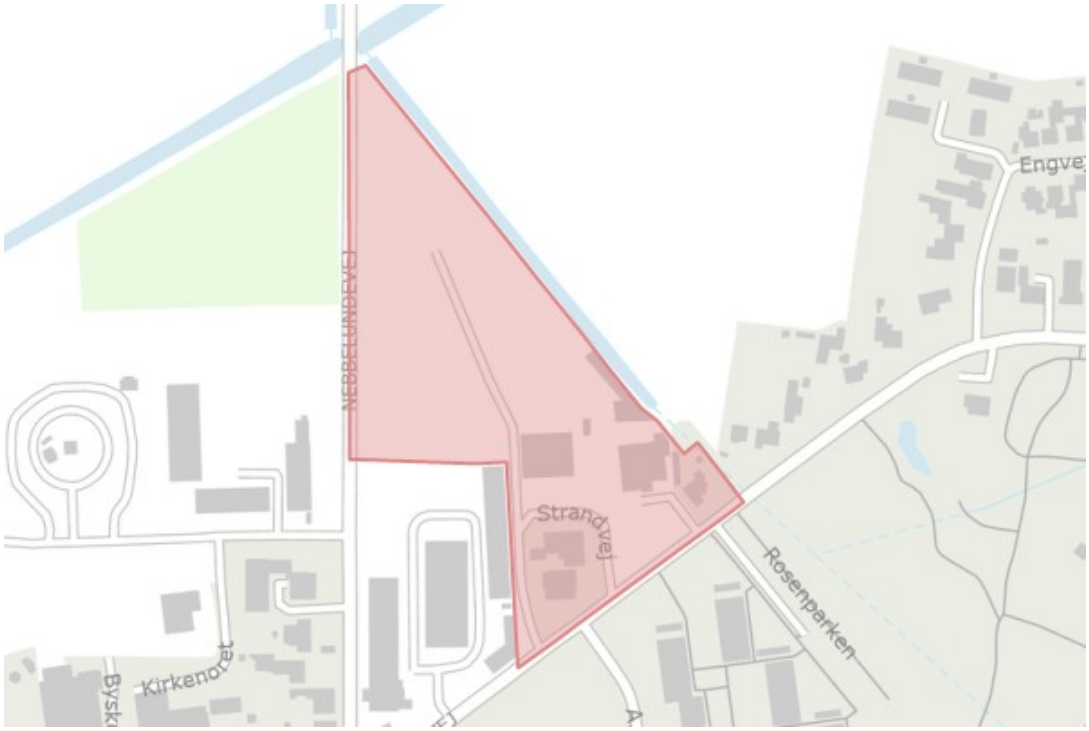
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Der skal mod syd planlægges et byafgrænsende beplantningsbælte i stedstypisk træbeplantning.

360-BE12 - Blandede byområde ved Nebbelundevej i Rødby



Anvendelsesbestemmelser

Blandet byområde - boliger, offentlige formål samt erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

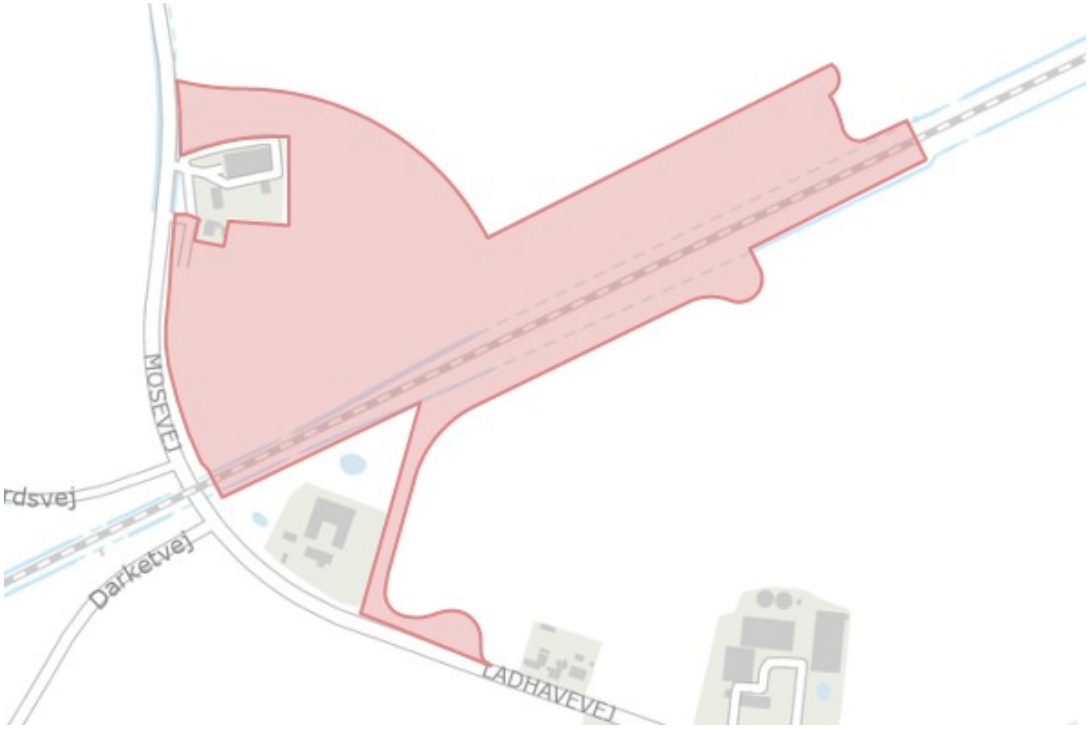
Bebyggelsesprocent: Boliger maks. 35 for den enkelte ejendom. Erhverv og andet maks. 45 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Ved boligbyggeri, skal der etableres støjvolde mod eksisterende erhverv for at sikre disse fortsatte eksistens.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-BE22 - Nyt stationsområde ved Rødby



Anvendelsesbestemmelser

Blandet byområde - boliger, offentlige formål, rekreative formål, trafikanlæg herunder påsætnings- og arbejdspladsareal, samt erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2. Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Arealet overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 3

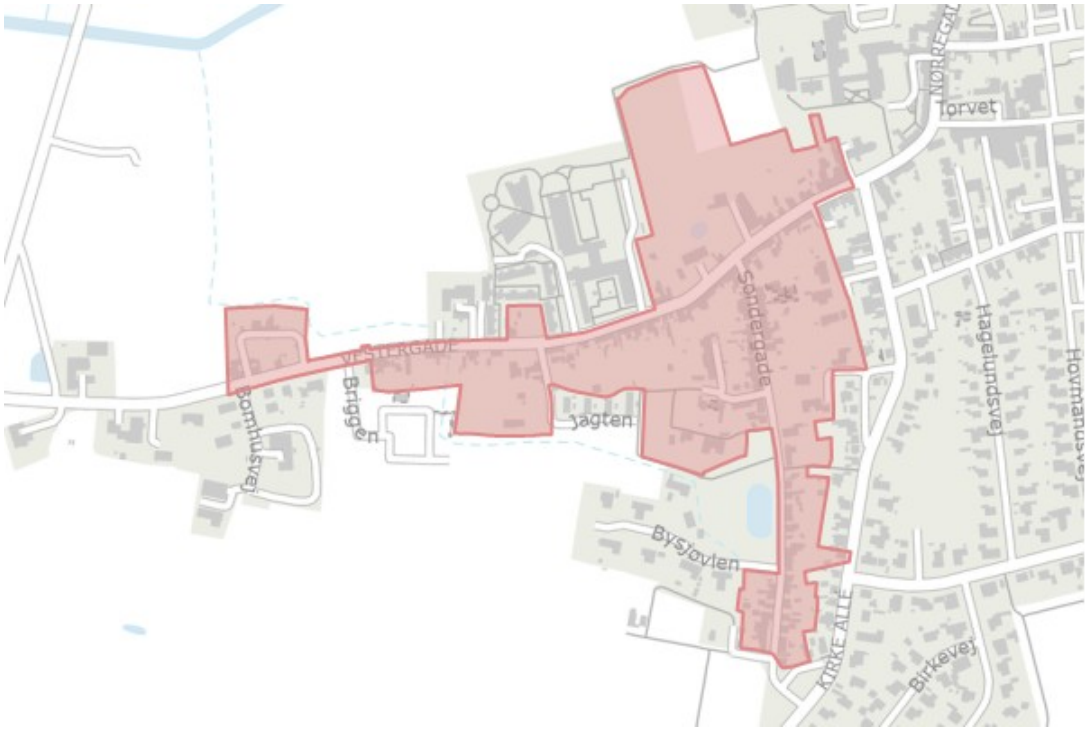
Maksimal højde er 12 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.
Inden for rammeområdet etableres der påsætning- og arbejdspladsareal, og rammen er derfor omfattet af støjkonsekvenszoner jf. retningslinje 11.1.2.

383-102 - Blandet byområde ved Vestergade og Søndergade i Rødby



Anvendelsesbestemmelser

Blandet byområde - boliger, offentlige formål samt erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.
Sluttet facadebebyggelse opført i vejskel i den ældste bydel, samt åben-lav bebyggelse i området i øvrigt. Facadebebyggelse skal opføres med symmetriske sadeltage og taghældning på 40 til 50 grader. En mere detaljeret planlægning for området skal indeholde bestemmelser om bevaring af bebyggelse og købstadsmiljø.

Særlige bestemmelser

2 ege og 3 elme er fredede i den tidligere præstegårdshave.

383-116 - Blandet byområde ved kommunekontoret i Rødby

Anvendelsesbestemmelser

Blandet byområde - boliger, offentlige formål samt erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

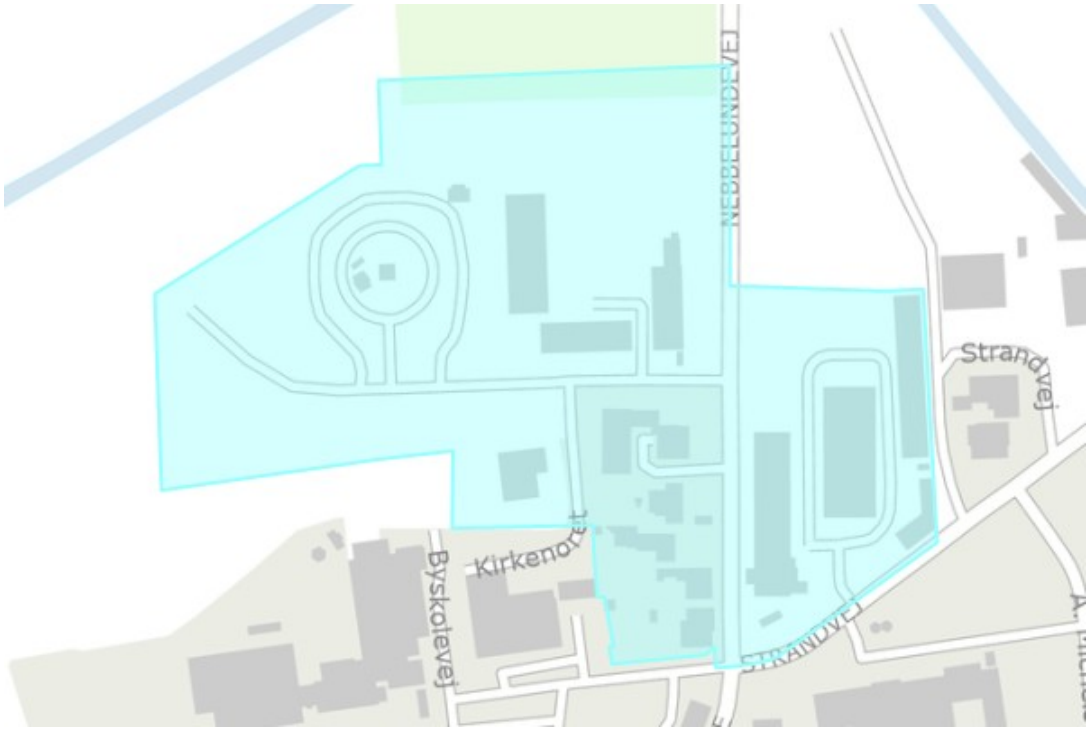
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-E14 - Erhvervsområde nord for Strandvejen i Rødby



Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde på kanten af byen - kategori C - miljøklasse 3-5 samt pladskrævende butikker med maks. størrelse på den enkelte butik på 6.000 m². Dagligvare- og udvalgsvarebutikker er ikke tilladt. Samlet ramme til pladskrævende butikker: maks. 25.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 8,5 meter

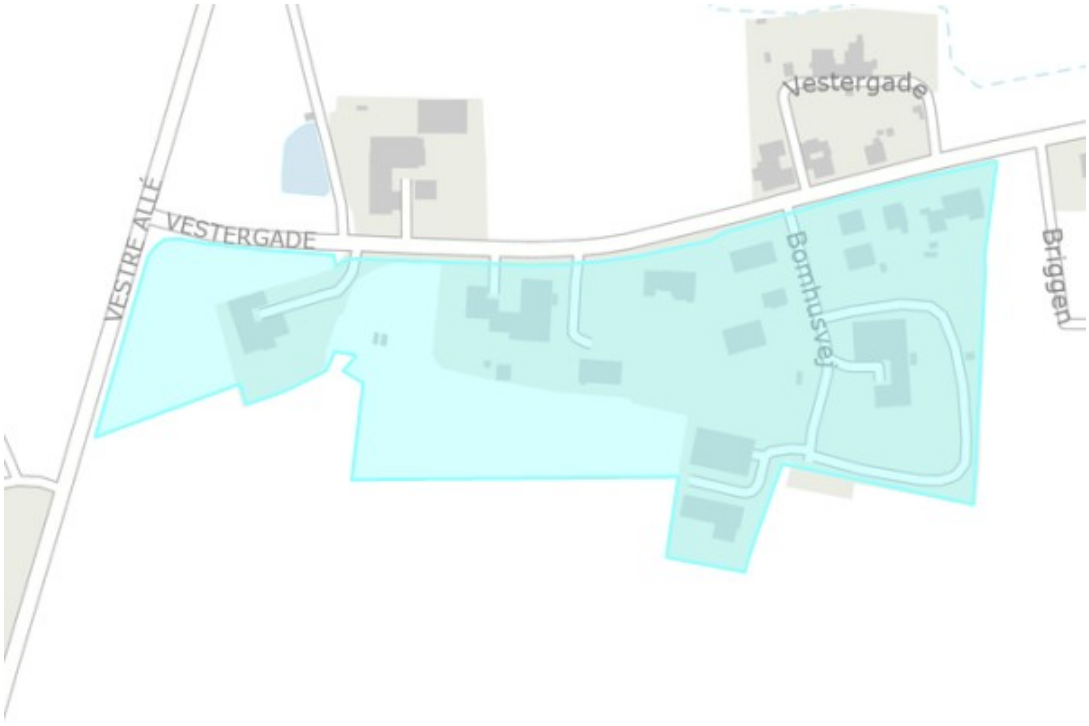
Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

I områdets nordlige udkant skal planlægges et byafgrænsende beplantningsbælte i stedstypiske træbeplantning. Alleen langs landevejen skal bibeholdes.
En del af området er omfattet af å-beskyttelseslinje.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

383-113 - Erhvervsområde ved Vestergade i Rødby



Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde i byen - kategori B - miljøklasse 1-3 samt enkelte boliger.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

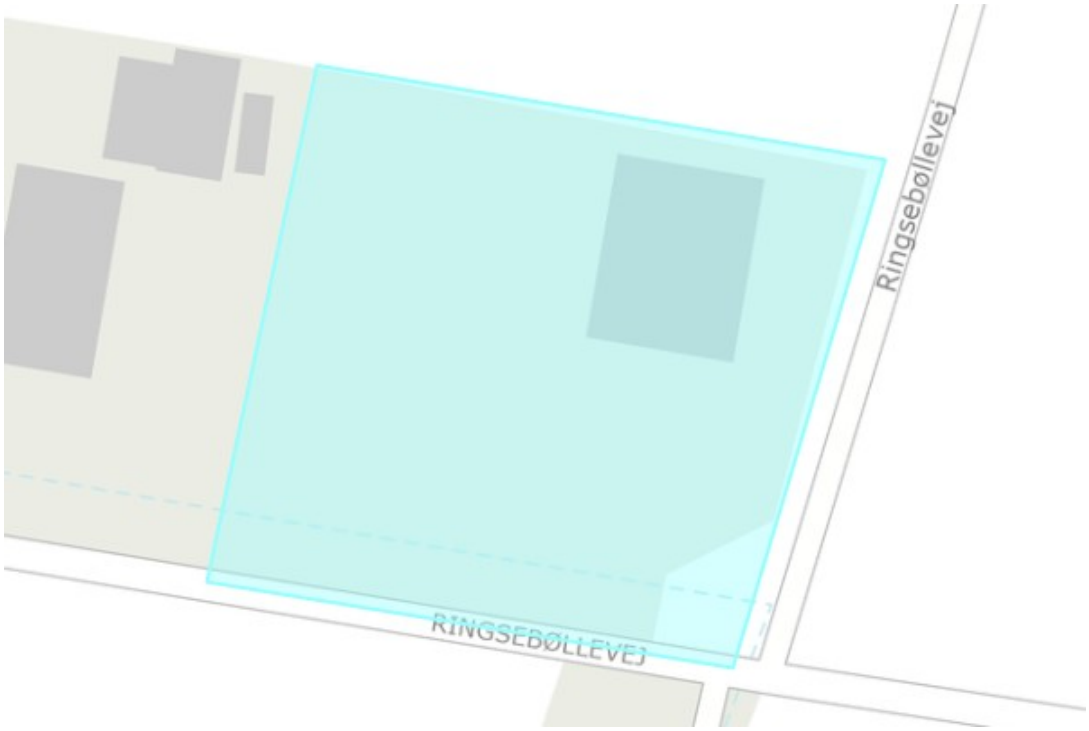
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 33 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Der skal planlægges byafgrænsende beplantningsbælte i stedstypisk træbeplantning i områdets vestlige udkant.

383-115 - Erhvervsområde ved Ringsebøllevej i Rødby



Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde i byen - kategori B - miljøklasse 1-3 samt enkelte boliger.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

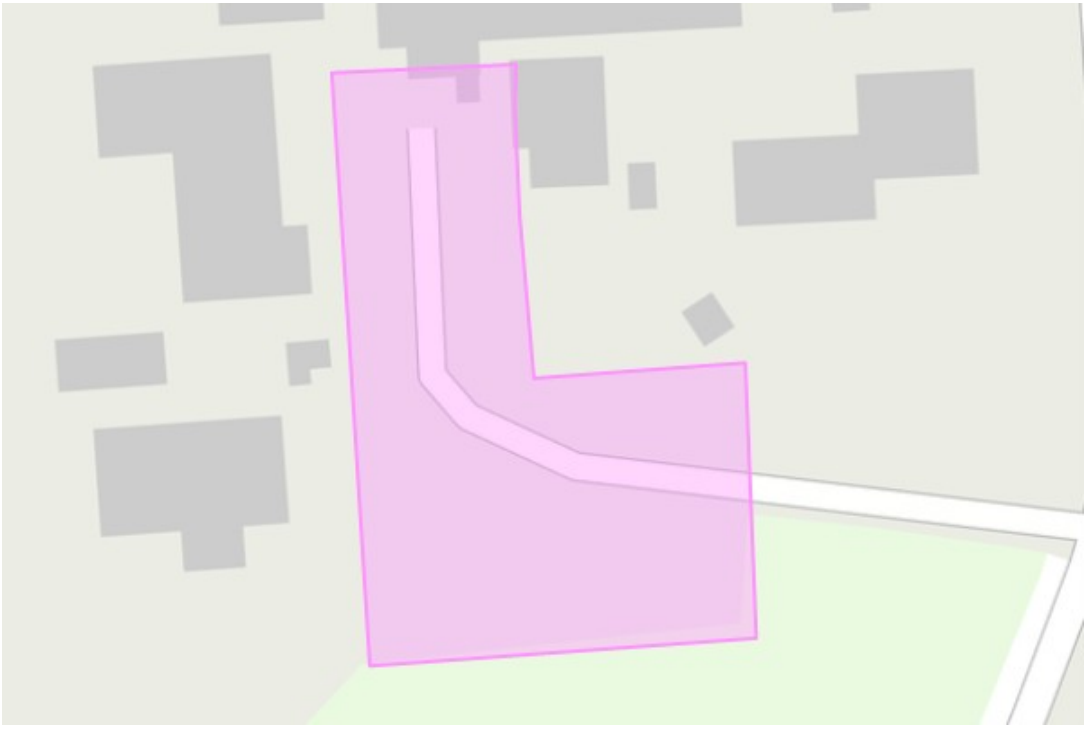
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Der etableres portdannelse til Rødby. Virksomhed skal ved sin skiltning mv. underordne sig denne.

360-C3 - Bymidteområde i Rødby ved Østre Allé



Anvendelsesbestemmelser

Centerområde - Bymidte. Boliger, butikker, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv, hoteller samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).
Maks. størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 2.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 1.000 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker for hele bymidten: maks. 6.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

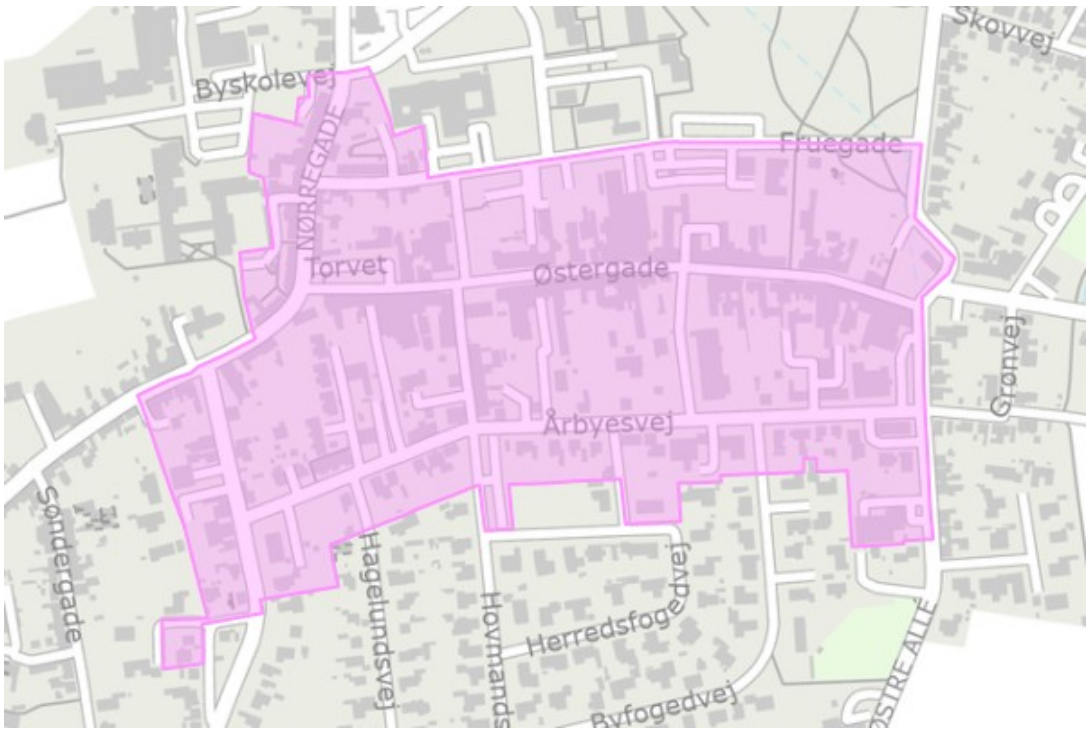
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

383-112 - Bymidteområde i Rødby



Anvendelsesbestemmelser

Centerområde - Bymidte. Boliger, butikker, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv, hoteller samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).
Maks. størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 2.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 2.000 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker for hele bymidten: maks. 6.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2,5

Maksimal højde er 11,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 90 for den enkelte ejendom. Sluttet facadebebyggelse opført i vejskel. Butikker og andre erhvervsvirksomheder i tilknytning hertil skal fortrinsvis placeres med adgang til Østergade. Ny bebyggelse skal opføres i blank mur eller tegl pudset eller vandskuret i indfarvede materialer eller malet eller kalket i farver efter Byrådets godkendelse. Ny bebyggelse skal opføres med symmetriske teglhængte sadeltage med taghældning på 40 til 50 grader.

Særlige bestemmelser

Forandringer på bebyggelsens udseende skal ske i overensstemmelse med byggestilen på opførelsestidspunktet. Det gamle pakhus og Willersgård er fredede. Der er fredskovspligt på et areal syd for Lystskoven.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

383-121 - Rekreativt område ved Lystskoven i Rødby

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt grønt skovområde med offentlig adgang.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 2 for området under et.

Særlige bestemmelser

Der er fredsskovspligt på skoven. Ny bebyggelse skal afstemmes med omgivelserne. Ændringer skal have fredningsnævnets godkendelse.

383-123 - Rekreativt område ved stadion i Rødby

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - idrætsanlæg med dertil naturligt hørende funktioner.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

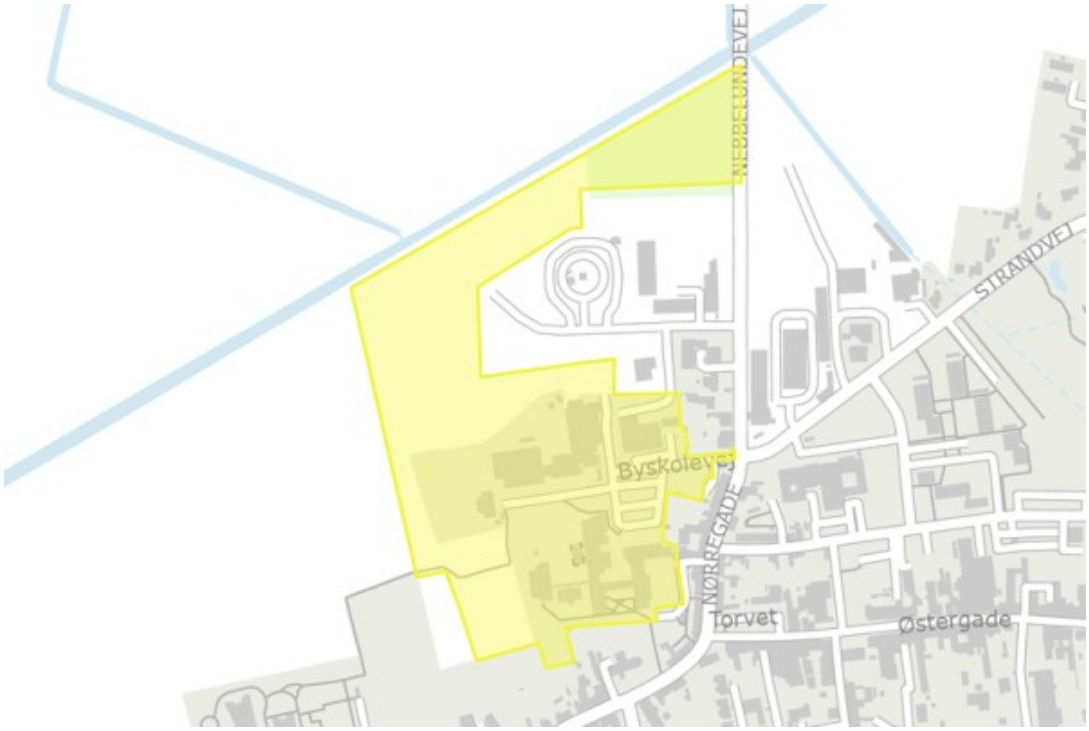
Maksimal højde er 8,5 meter

Den for sportsudøvelse nødvendige bebyggelse, herunder klubhuse, redskabs-, toilet-, og omklædningsbebyggelse, tribuner mv.

Særlige bestemmelser

Offentlig sti fra Stadionallé langs områdets vestskel til Møllevej.

383-117 - Offentligt område omkring Byskolen i Rødby



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - skole, idræts- og sportsformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

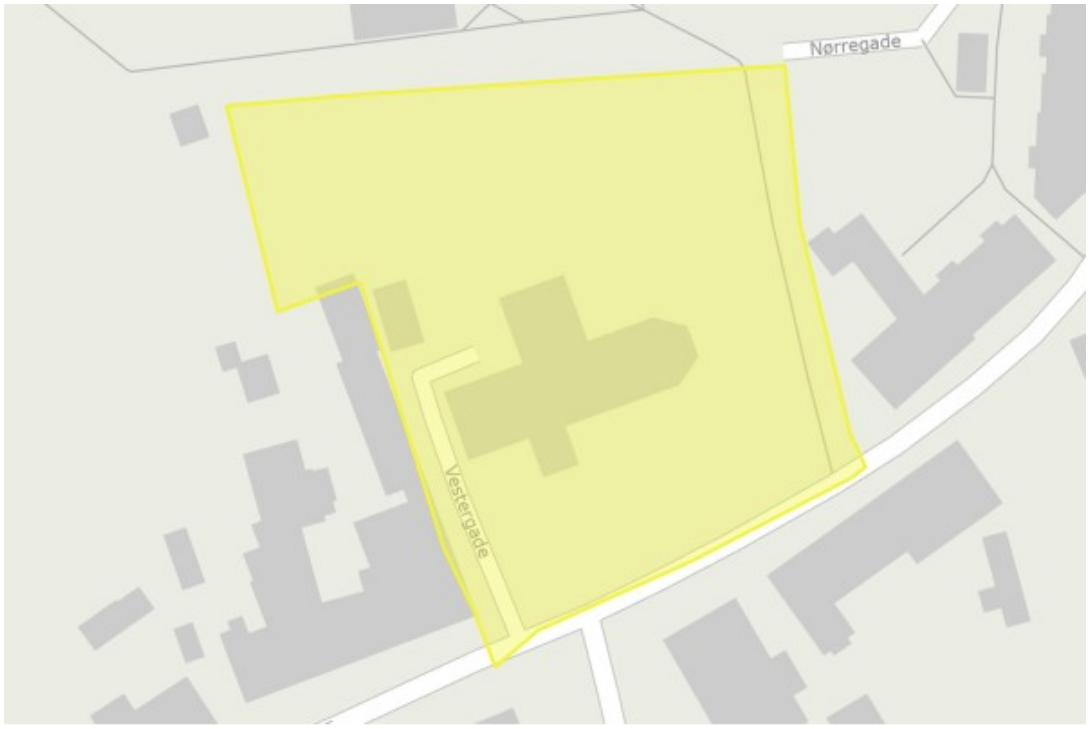
Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

I områdets nordlige og vestlige udkant skal planlægges etableret et byafgrænsende beplantningsbælte med stedstypisk træbeplantning.
En del af området er omfattet af å-beskyttelseslinje.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

383-118 - Offentligt område ved kirken i Rødby



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - kirke med tilhørende faciliteter.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

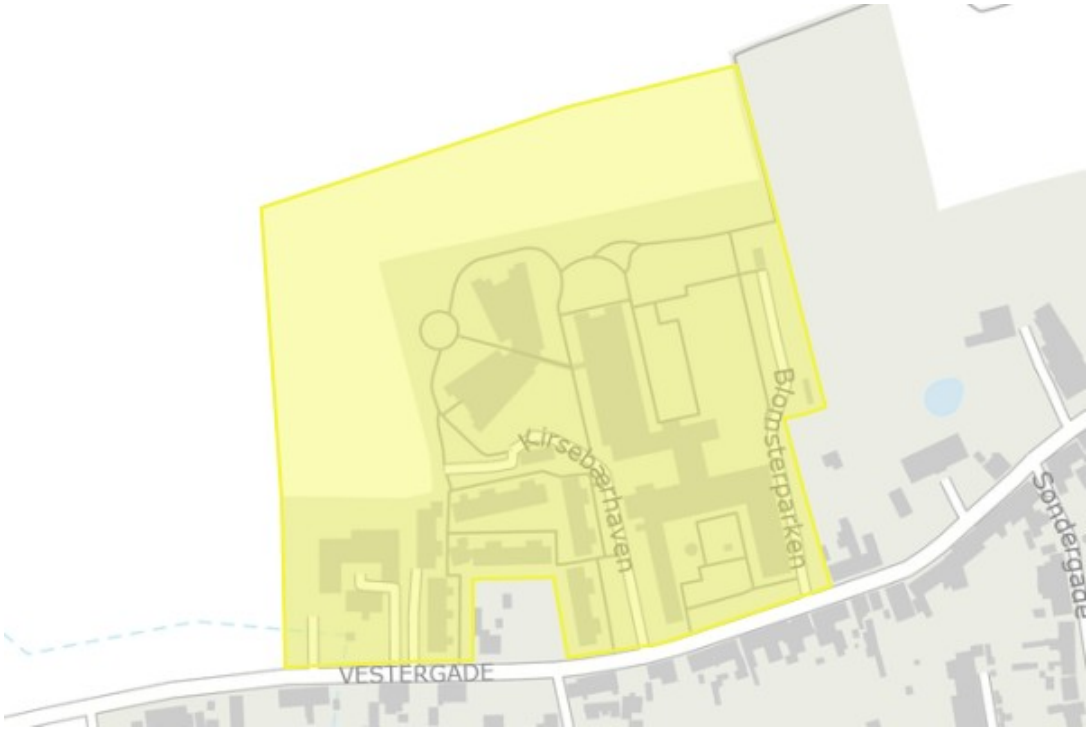
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Ingen bestemmelser.

Særlige bestemmelser

Et område nord for kirken er fredet.

383-119 - Offentligt område til ældrecenter i Rødby



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - ældreboliger, plejeboliger, herunder dagcenter, hjemmepleje og tilknyttede funktioner, daginstitioner for børn og unge samt offentligt grønt område.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

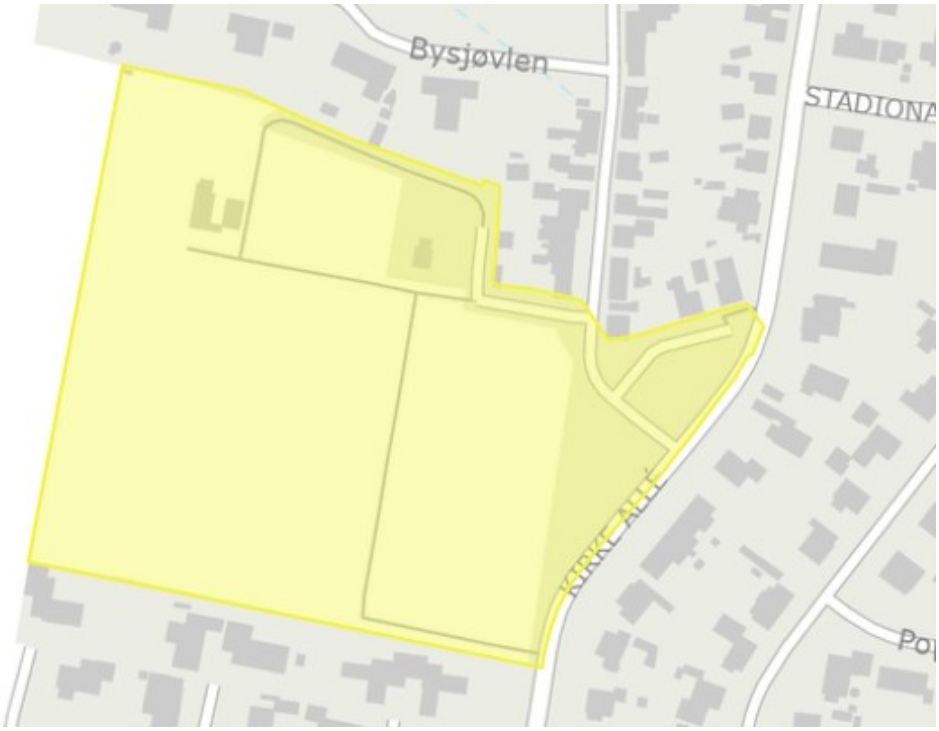
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

383-124 - Offentligt område til kirkegård i Rødby



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - kirkegård.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 4 meter

Den for kirkegården nødvendige bebyggelse.

360-T42 - Fjernvarmeanlæg i Rødby

Anvendelsesbestemmelser

Teknisk anlæg - fjernvarmeanlæg.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

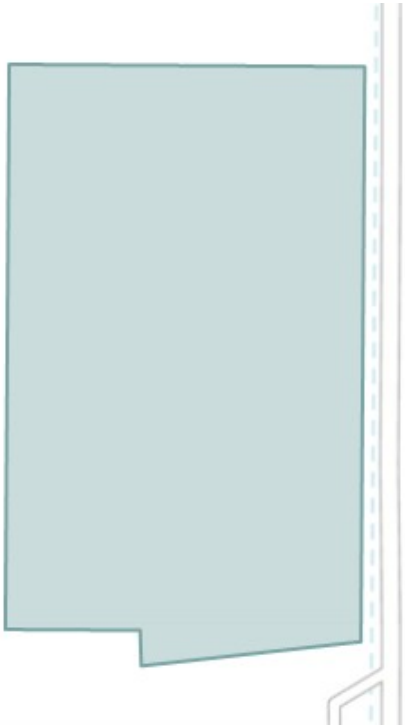
Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 16,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for området under et.
For bygning, højde er maks. 16,5 meter. Skorstene er maks. 45 meter og akkumuleringstanke og lignende anlæg er maks. 25 meter høj.

360-T54 - Højspændingsstation ved Rødby



Anvendelsesbestemmelser

Teknisk anlæg - Højspændingsstation med tilhørende bygninger og anlæg.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Området fastholdes i landzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 10 for området som helhed.
Maks. bebyggelseshøjde: 8,5 meter, lynfangsmaster kan dog etableres i 18 meter højde.

360-B42 - Boligområde ved Østre Allé, Rødby

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Området overføres til byzone ved lokalplanlægning.

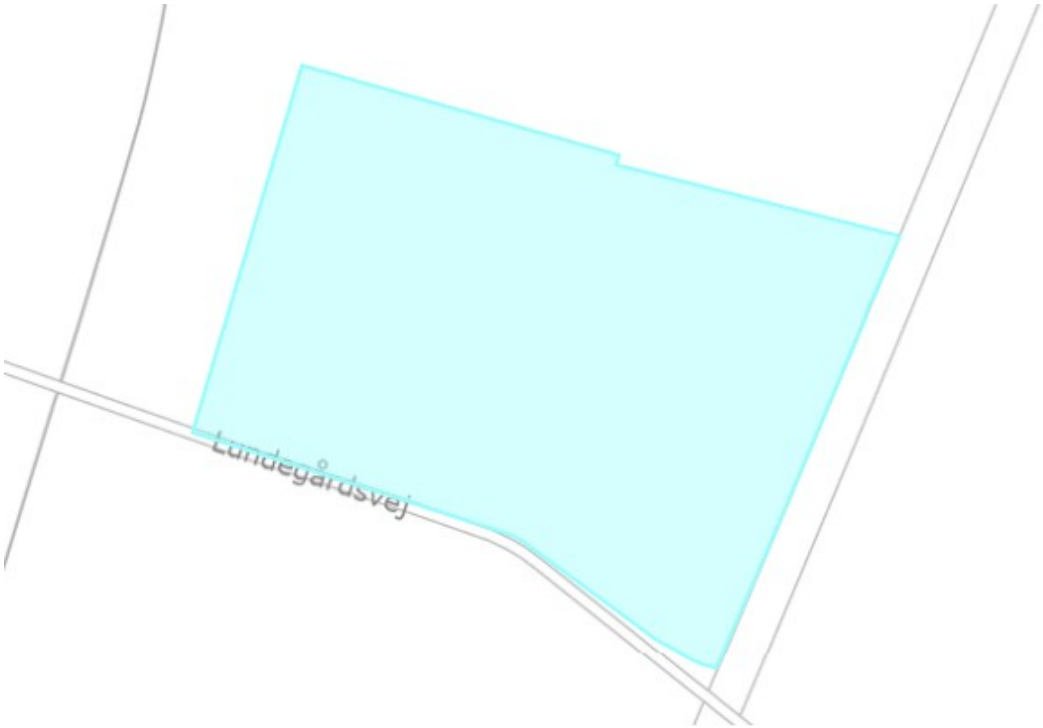
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 40 for tæt-lav bebyggelse og maks. 30 for åben-lav bebyggelse.

360-E54 - Transporttungt erhvervsområde ved Afkørsel 50 i Rødby



Anvendelsesbestemmelser

Transporttungt service og erhvervsområde - kategori B og D - miljøklasse 2-6. Området skal opdeles efter anvendelse. Primært til virksomheder med stort transportbehov og servicering af disse, samt øvrig trafik på det overordnede vejnet.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Arealet overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

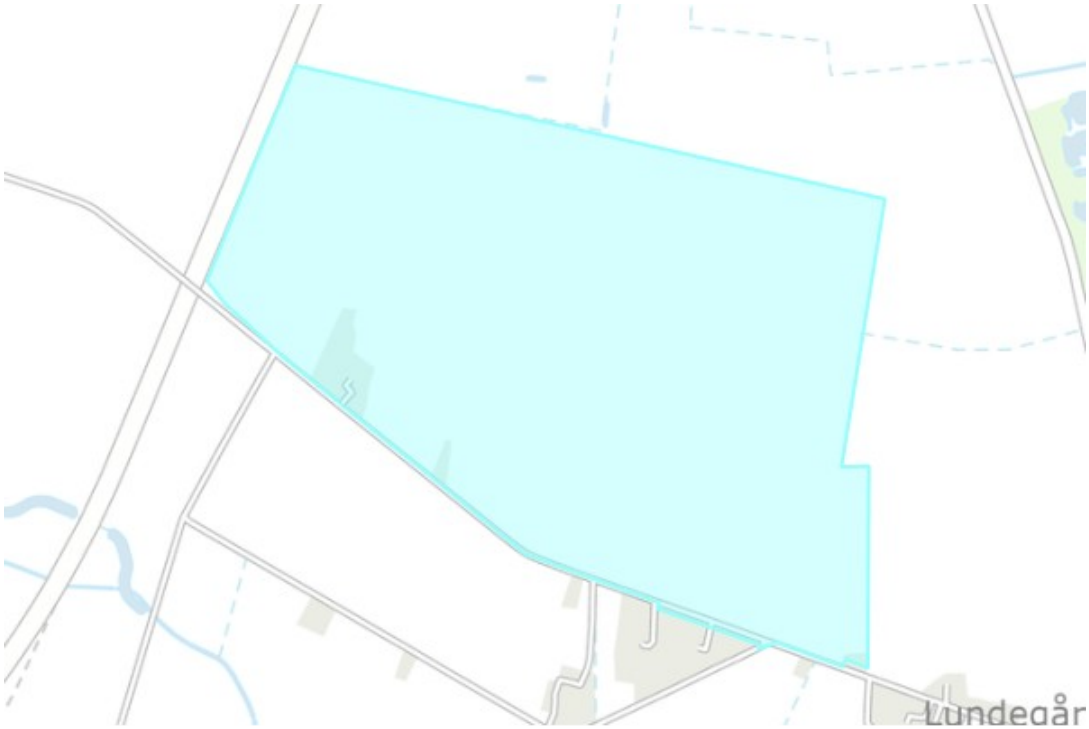
Maksimal højde er 20 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for området som helhed.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-E55 - Transporttungt erhvervsområde ved afkørsel 50 i Rødby



Anvendelsesbestemmelser

Transporttungt service og erhvervsområde - kategori B og D - miljøklasse 2-7. Området skal opdeles efter anvendelse. Primært til virksomheder med stort transportbehov og servicering af disse, samt øvrig trafik på det overordnede vejnet.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Arealet overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 45 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for området som helhed.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-T59 - Rasteplads ved Afkørsel 50 i Rødby

Anvendelsesbestemmelser

Rasteplads/energistation med mindre butik og serviceerhverv herunder f.eks. restaurant.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Arealet overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 12 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 10 for området som helhed.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-R62 - Landskabsværk ved Rødby

Anvendelsesbestemmelser

Grønt område til ikke miljøfølsom anvendelse - offentligt tilgængeligt naturområde.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

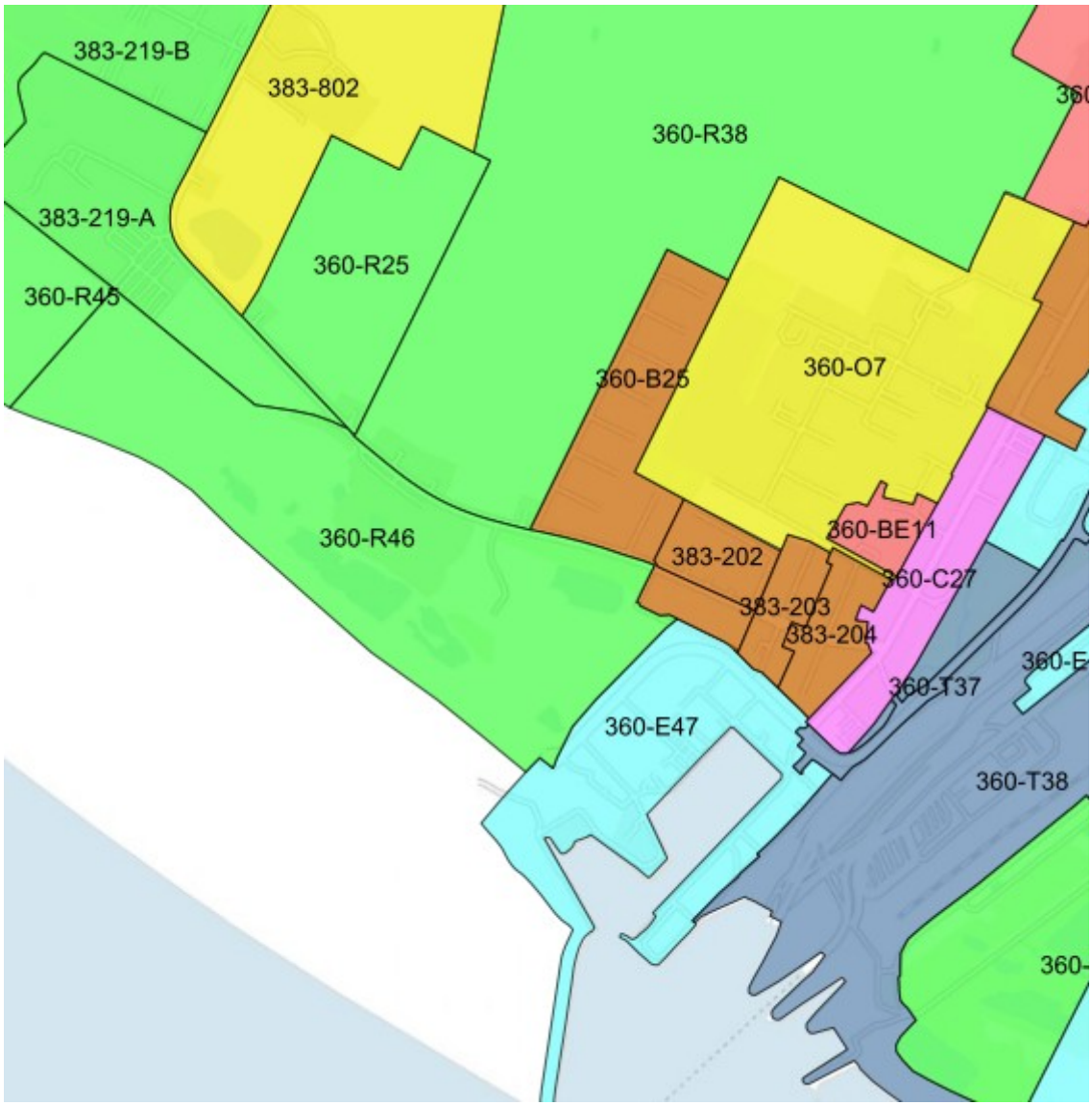
Omfang og udformning

Maksimal højde er 15 meter

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

Rødbyhavn


383-219-B
383-802
360-R38
383-219-A
360-R25
360-R45
360-B25
360-O7
360-R46
360-BE11
383-202
360-C27
383-203
383-204
360-T37
360-E47
360-T38

360-B25 - Boligområde ved Strandagervejskvarteret i Rødbyhavn

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde - åben-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

383-201 - Boligområde Kongeleddet i Rødbyhavn

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til tæt-lav og etagebebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 4

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Interne veje udføres i overensstemmelse med færdselslovens § 40.

383-202 - Boligområde Syltholmsparken i Rødbyhavn

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til tæt-lav og etagebebyggelse samt bygninger til fællesfunktioner for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Der må ikke bygges yderligere boliger i området. Der må eventuelt opføres mindre faste anlæg til fælles anvendelse for områdets beboere.

383-203 - Boligområde ved Torvegade i Rødbyhavn

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til tæt-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for åben-lav bebyggelse og maks. 40 for tæt-lav bebyggelse.
Bygningshøjde må ikke overstige 3,6 meter hvor tagflade og facade mødes. Taghældning mellem 45 og 52 grader. Områdets bebyggelse er bevaringsværdig, især dobbelthusbebyggelsen nord for Sylt holmsgade. Der er i lokalplanen særlige regler for bygningernes placering, udformning samt farve- og materealevalg.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

383-204 - Boligområde ved Lindsgade i Rødbyhavn

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

383-205 - Boligområde ved Egeparken i Rødbyhavn

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til tæt-lav bebyggelse, samt bebyggelse til fællesfunktioner for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone. Vejareal ligger i landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Interne veje skal udformes i overensstemmelse med færdselslovens § 40. De enkelte enklaver er ved internt stisystem tilsluttet den øst-vestgående hovedsti, der indgår i et samlet stinet i bydelen.

383-206 - Boligområde ved Karlstoftevænget i Rødbyhavn

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

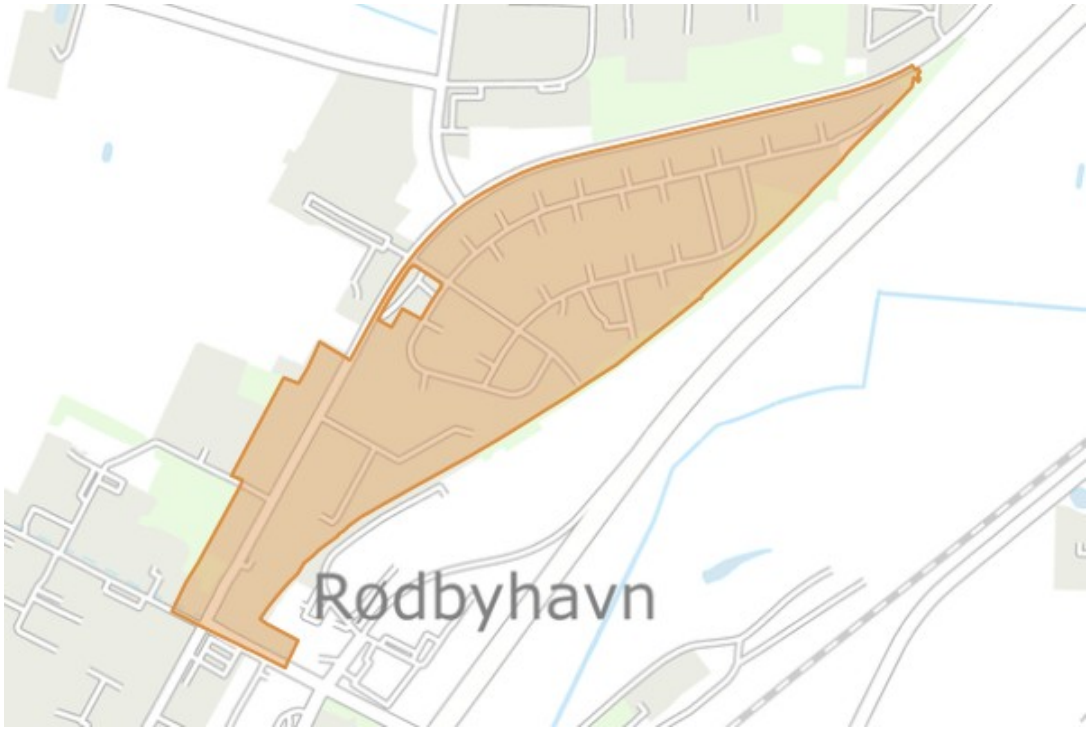
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

383-207 - Boligområderne nord for Færgevej i Rødbyhavn



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav bebyggelse samt butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-BE11 - Blandet byområde, Skippergården i Rødbyhavn

Anvendelsesbestemmelser

Blandet byområde - boliger, offentlige formål samt erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2, dog ikke butikker.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2,5

Maksimal højde er 10 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Der skal indarbejdes bestemmelser om bevaring.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-BE13 - Blandet byområde, Rødbyhavn

Anvendelsesbestemmelser

Blandet byområde - boligområde til tæt-lav boliger, offentlige formål samt erhverv, i kategori A - miljøklasse 1-2. Enkeltstående butik til områdets forsyning: Dagligvarebutik maks. 1.000 m², samt tilhørende tankanlæg. Udvalgsvare- og pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvarebutik: maks. 1.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

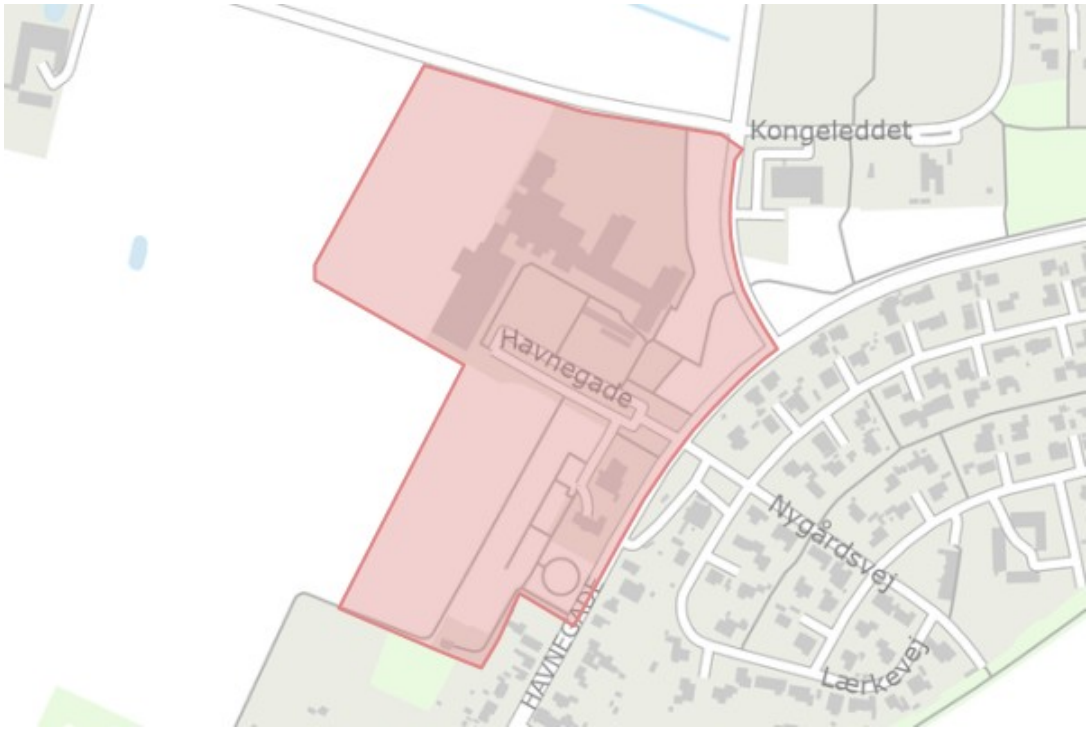
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

360-BE23 - Blandet byområde ved sportshallen i Rødbyhavn



Anvendelsesbestemmelser

Blandet byområde - boliger, offentlige formål samt erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

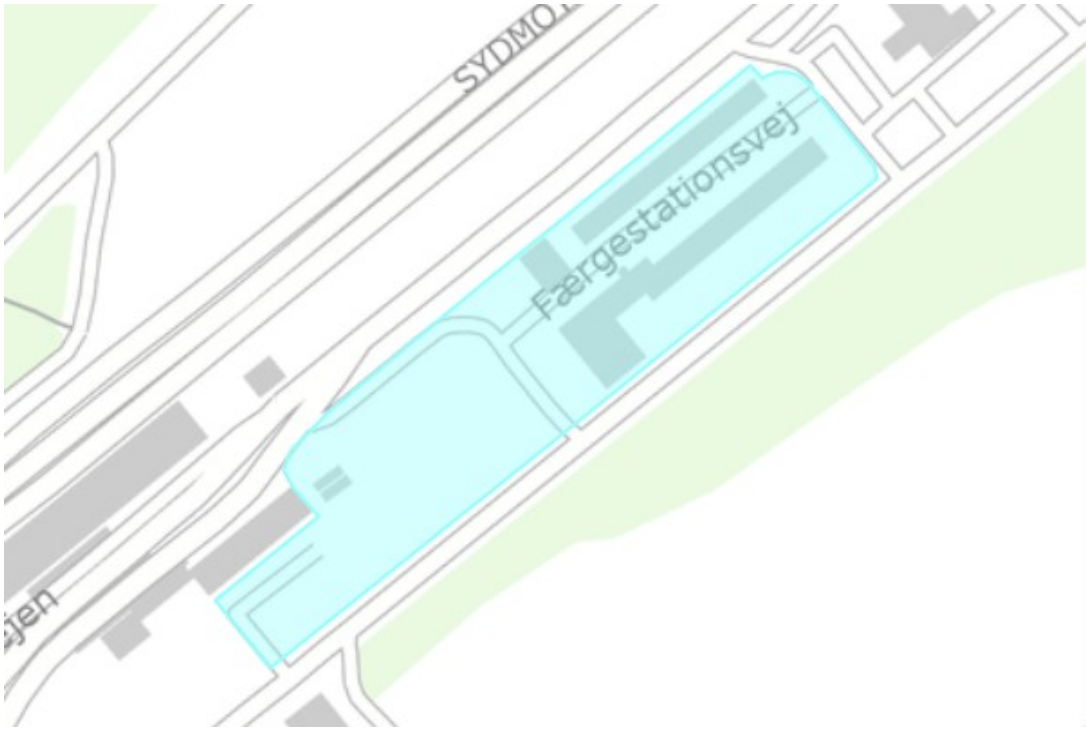
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

360-E19 - Erhvervsområde til hotelvirksomhed i Rødbyhavn



Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde i byen - kategori B - miljøklasse 1-3.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

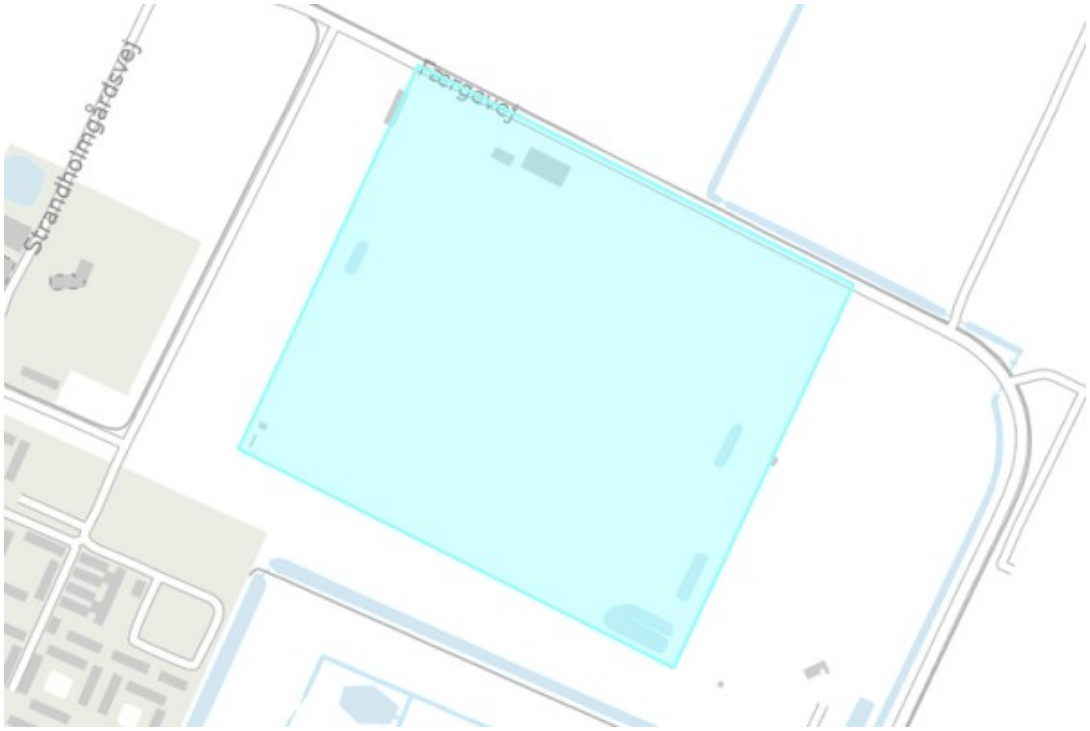
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 60 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-E20 - Jordbehandlingsanlæg øst for Rødbyhavn



Anvendelsesbestemmelser

Transporttungt erhvervsområde - kategori D - miljøklasse 4-7.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

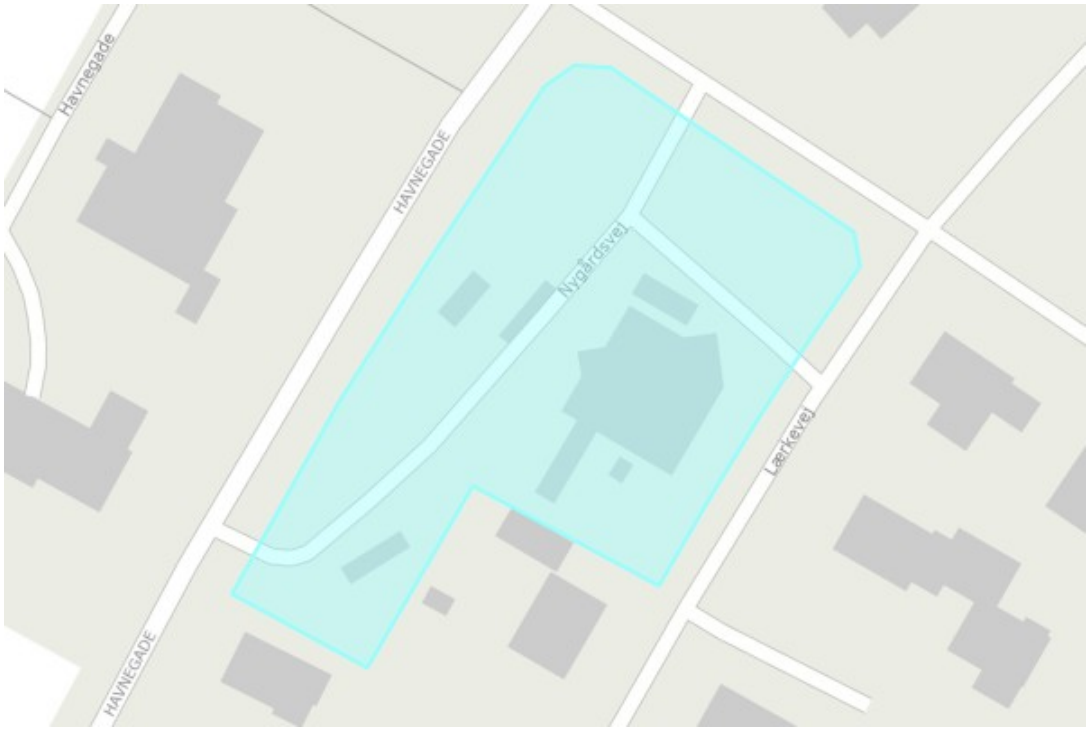
Maksimal højde er 12 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-E22 - Erhvervsområde ved Nygårdsvej i Rødbyhavn



Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde i byen - kategori B - miljøklasse 1-3, samt pladskrævende butikker med maks. størrelse på den enkelte butik på 1.100 m². Dagligvare- og udvalgsvarebutikker er ikke tilladt. Samlet ramme til pladskrævende butikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

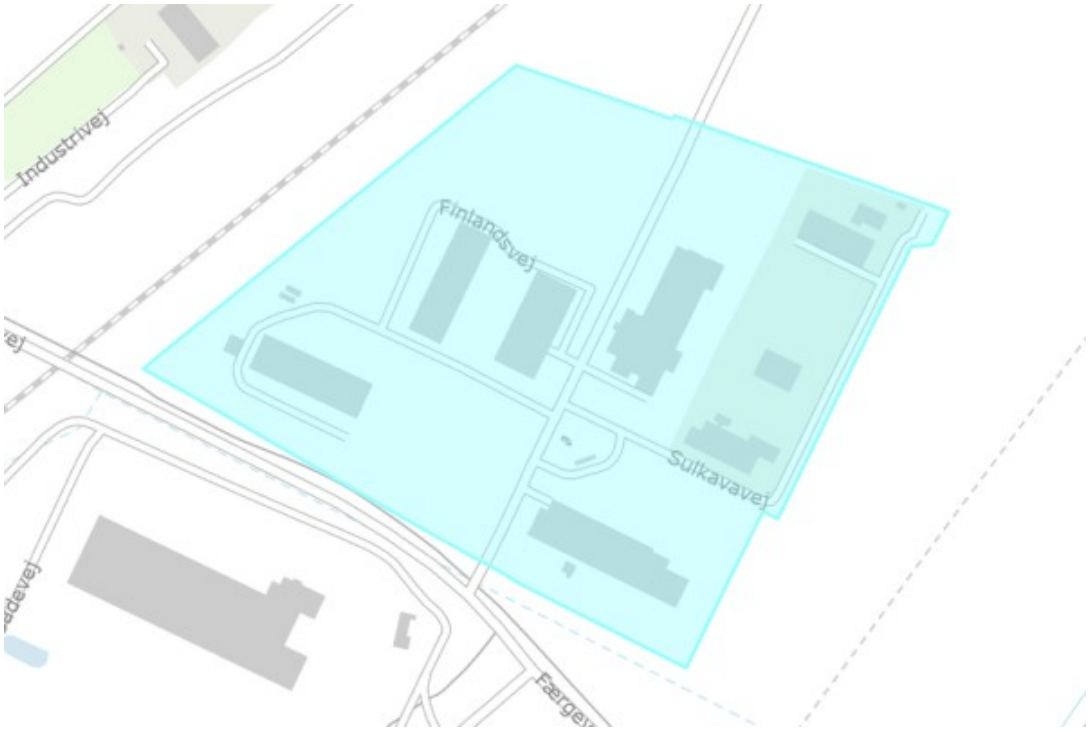
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

360-E24 - Erhvervsområde ved Finlandsvej i Rødbyhavn



Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde på kanten af byen - kategori C - miljøklasse 3-6 samt øvrige erhverv med lavere miljøklasser. Pladskrævende butikker med maks. størrelse på den enkelte butik på 5.000 m². Dagligvare- og udvalgsvarebutikker, samt boliger er ikke tilladt. Samlet ramme til pladskrævende butikker: maks. 25.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

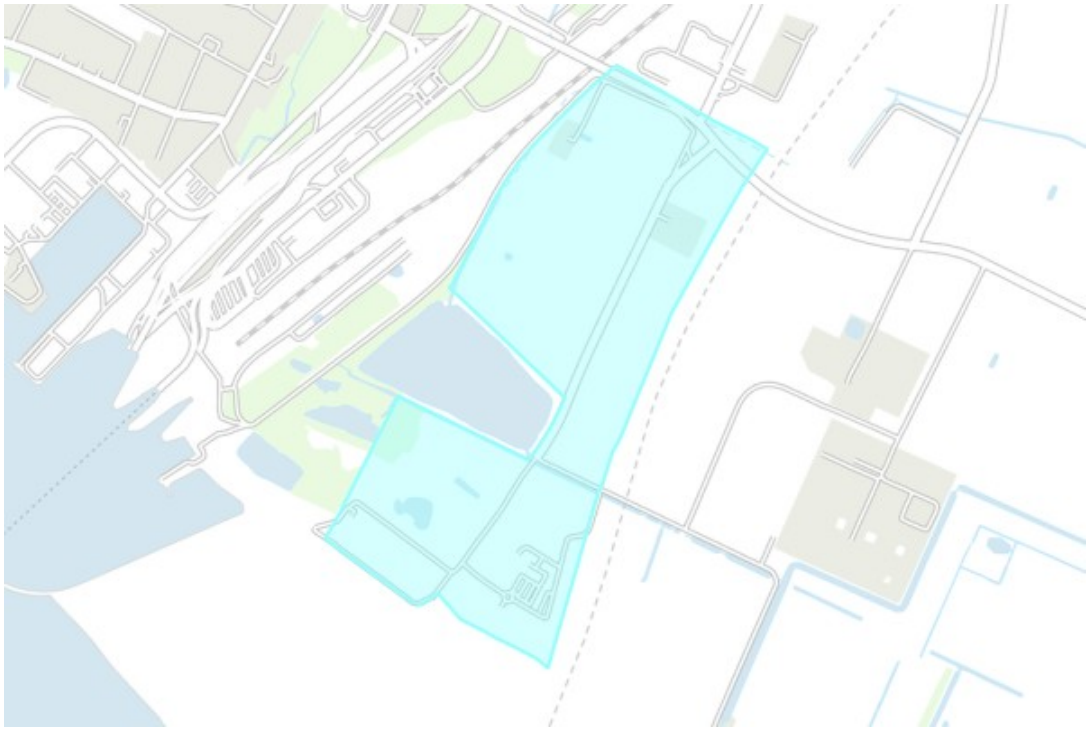
Maksimal højde er 16 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde: Maks. 16 meter. Skorstene kan tillades op til 30 meters højde.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-E58 - Erhvervsområde øst for havnen i Rødbyhavn



Anvendelsesbestemmelser

Transporttungt erhvervsområde - kategori D - miljøklasse 2-6. Der må ikke indrettes boliger i området.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 13 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 33 for den enkelte ejendom. Skorstene og siloer
kan opføres med større højde. Siloers højde må dog ikke overstige 16 meter.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-E37 - Erhvervsområde nord for Finlandsvej og Sulkavavej i Rødbyhavn

Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde på kanten af byen - kategori C - miljøklasse 3-6 samt øvrige erhverv med lavere miljøklasser. Pladskrævende butikker med maks. størrelse på den enkelte butik på 5.000 m². Dagligvare- og udvalgsvarebutikker, samt boliger er ikke tilladt. Samlet ramme til pladskrævende butikker: maks. 25.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 16 meter

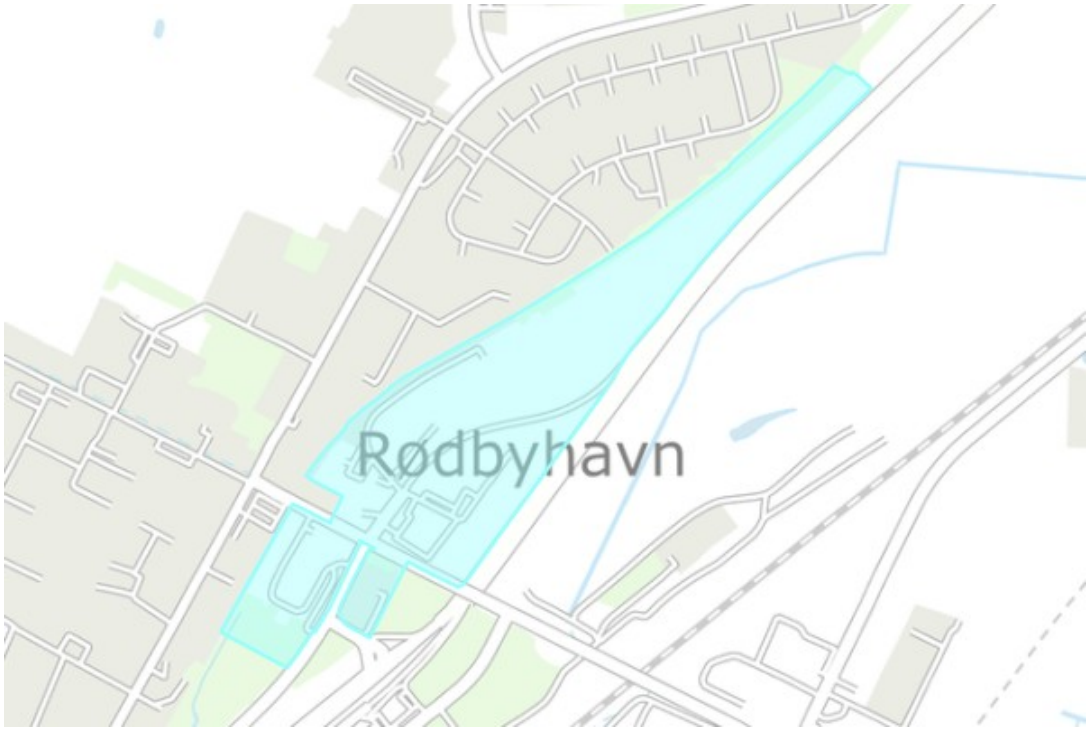
Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.
Bygningshøjde: Maks. 16 meter. Skorstene kan tillades op til 30 meters højde.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

Planrammen indeholder en eller flere bestemmelser som det ikke er muligt at registrere. Kommentarer: Skorstene kan tillades op til 30 meters højde. Se planens PDF for fyldestgørende information om gældende bestemmelser.

360-E40 - Erhvervsområdet vest for motorvejen i Rødbyhavn



Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde i byen - kategori B - miljøklasse 1-3 samt pladskrævende butikker med maks. størrelse på den enkelte butik på 6.000 m².
Dagligvare- og udvalgsvarebutikker er ikke tilladt. Samlet ramme til pladskrævende butikker: maks. 25.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

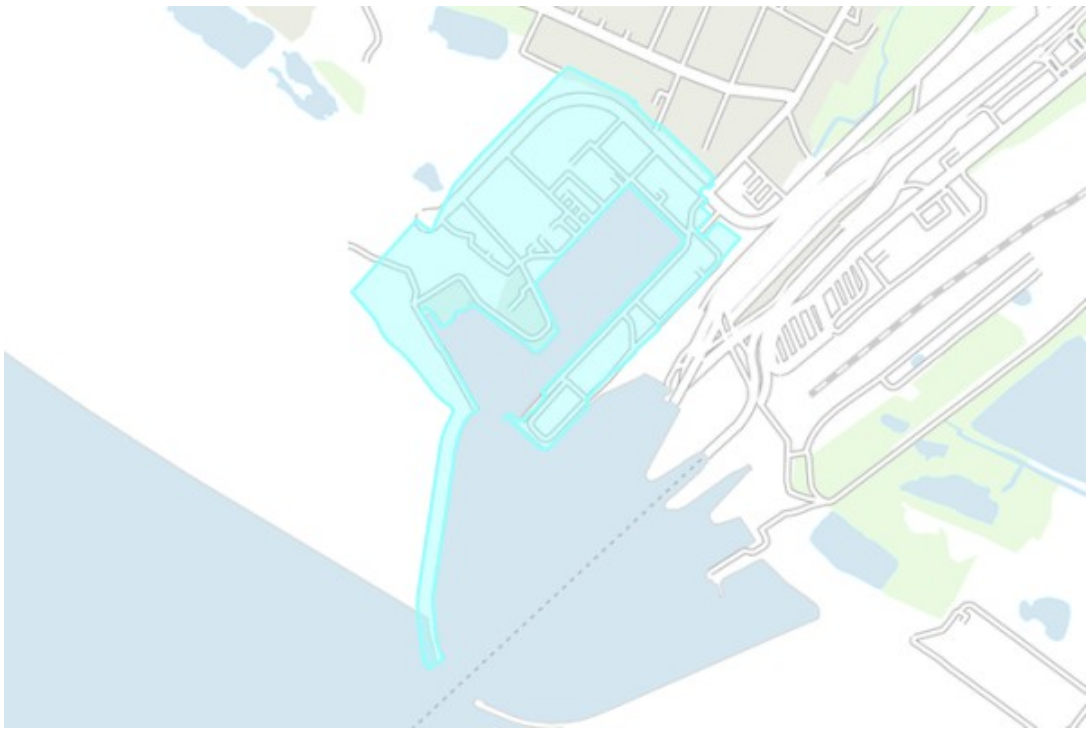
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.
I forbindelse med varmeværket må opføres højere bebyggelse nødvendig for værkets drift.

Særlige bestemmelser

Der er fredskovspligtigt areal i området.
Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-E47 - Rødbyhavn Erhvervshavn



Anvendelsesbestemmelser

Transporttungt erhvervsområde - kategori D - miljøklasse 1-6 - forbeholdt havnerelaterede erhverv, fritidshavn til maks. 42 enheder , turist- og boligområde med offentlig adgangsamt mindre butikker til brug for områdets kunder.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 9

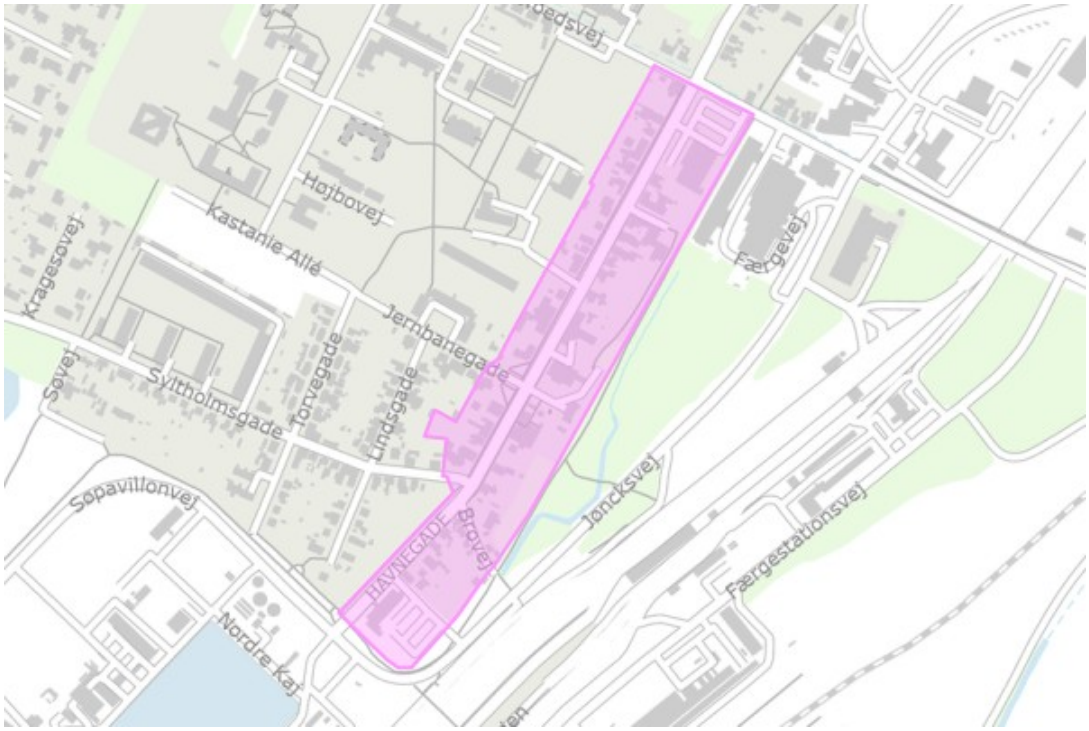
Maksimal højde er 45 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 200 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-C27 - Lokalcenter omkring Havnegade i Rødbyhavn



Anvendelsesbestemmelser

Centerområde - Lokalcenter. Boliger, butikker, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).
Maks. Størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 1.200 m², udvalgsvarebutikker maks. 500 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt.
Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 3.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.
Sluttet bebyggelse med facade i vejskel.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-R25 - Campingplads ved Lalandia, Rødbyhavn

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område, campingplads til maks. 500 enheder, boliger til helårsbeboelse samt mindre butikker til brug for områdets kunder.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone.

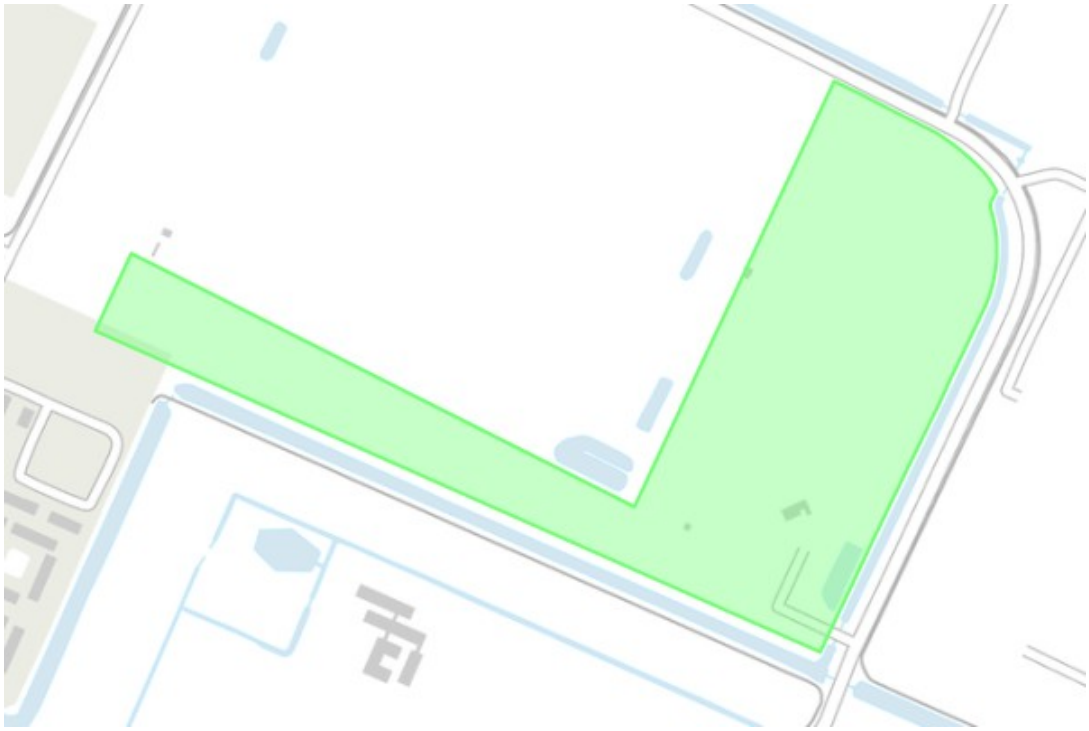
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 10 for området under et.

360-R28 - Gokartbane ved Færgevej, Rødbyhavn



Anvendelsesbestemmelser

Rekreative formål i form af en gokartbane, med tilhørende banefaciliteter, parkeringsanlæg, klubhus, værksteder m.m.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

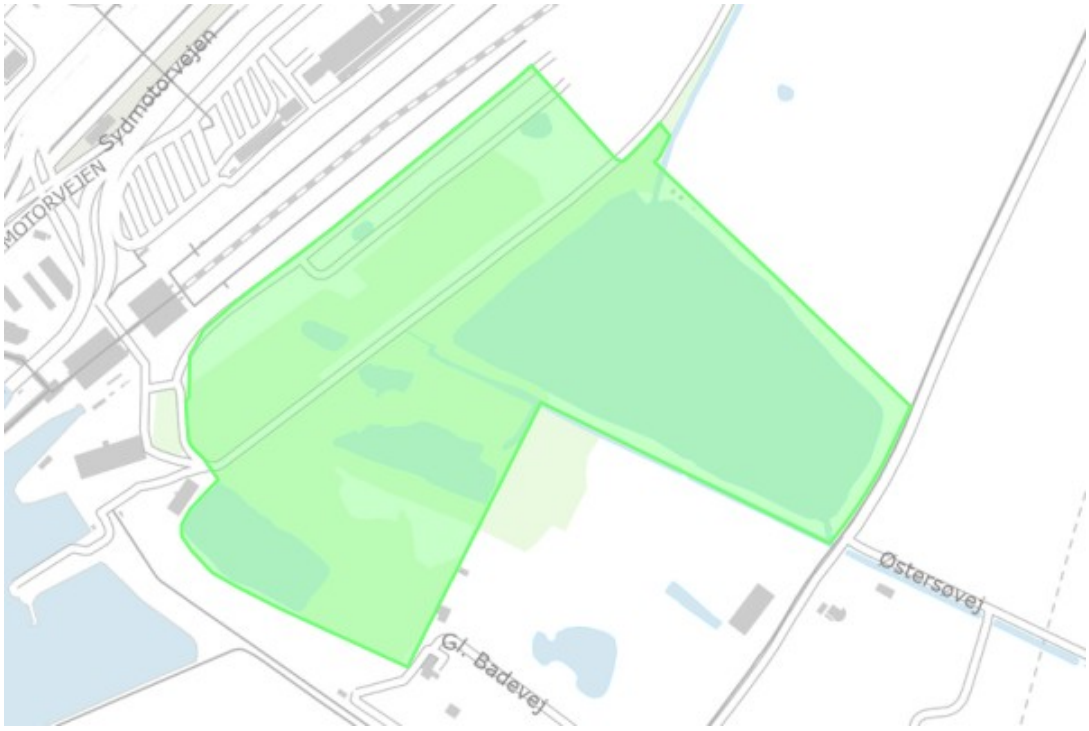
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 5 for området under et.
Støjvolde, og støjskærm må være op til 10 meter høje. Dommertårnet må være op til 12 meter højt.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-R32 - Grønt område ved Rødbyhavn havn



Anvendelsesbestemmelser

Grønt område til ikke miljøfølsom anvendelse - offentligt tilgængeligt naturområde.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

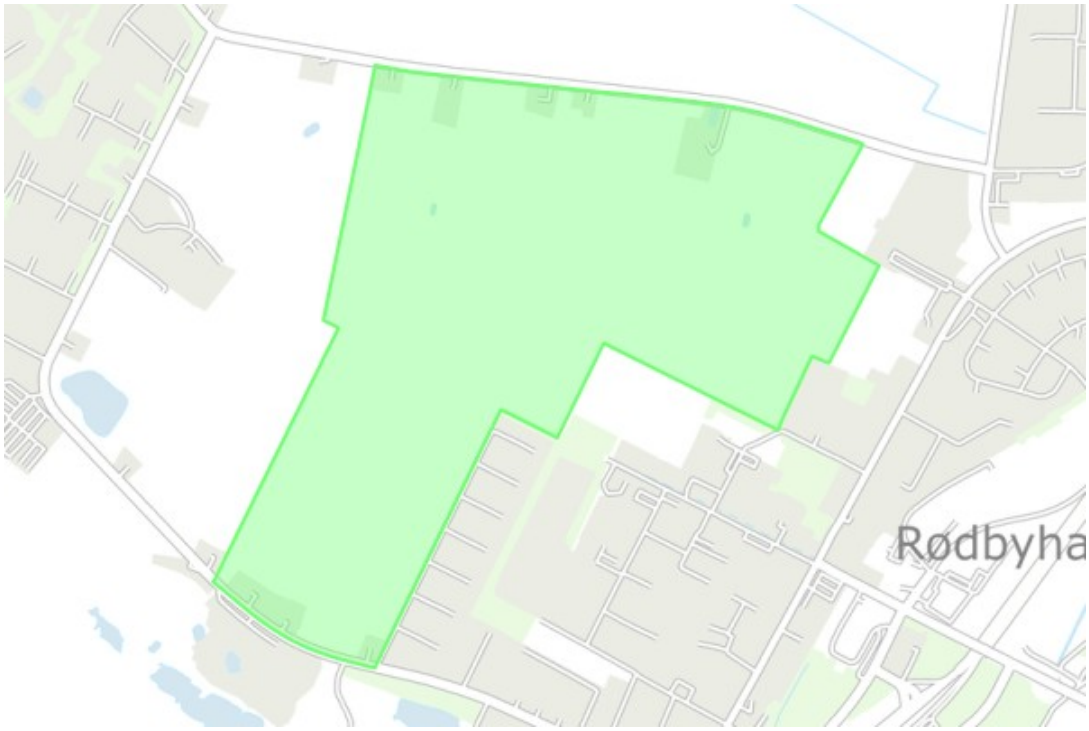
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 5 for området under et.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-R38 - Rekreativt område ved Bindernæsvej i Rødbyhavn



Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - Større feriehotel, forlystelsespark, centerformål, sportshal og centerbebyggelse for ferieboligerne, herunder mindre butikker til brug for områdets kunder, samt fælles- og personalefaciliteter.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægning.

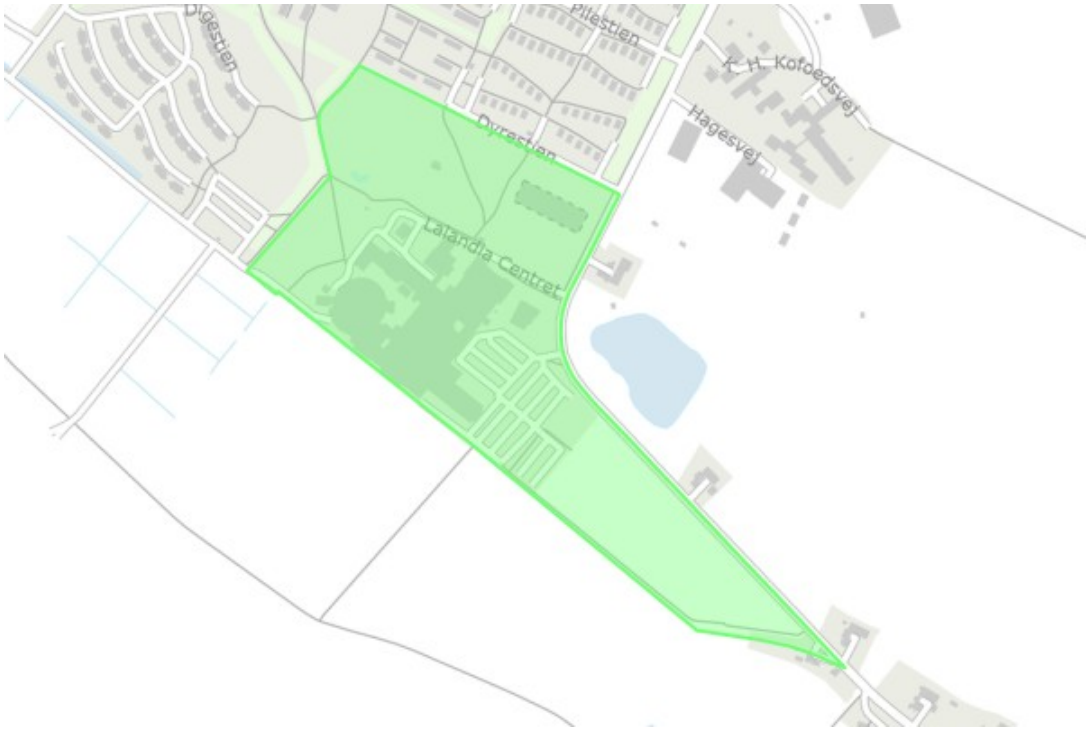
Omfang og udformning

Bebyggelsesprocent: Maks. 25 for området som helhed.

Særlige bestemmelser

Området Rødbyhavn Vest udpeges i Landsplandirektiv fra 2019 som udviklingsområde, jf. § 3.

383-219-A - Feriecentret Lalandia ved Rødbyhavn - centerområdet



Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - feriecenter, ferieboliger, centerformål som badelandsbebyggelse, sportshal og centerbebyggelse for ferieboligerne, herunder mindre butikker til brug for områdets kunder

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 3

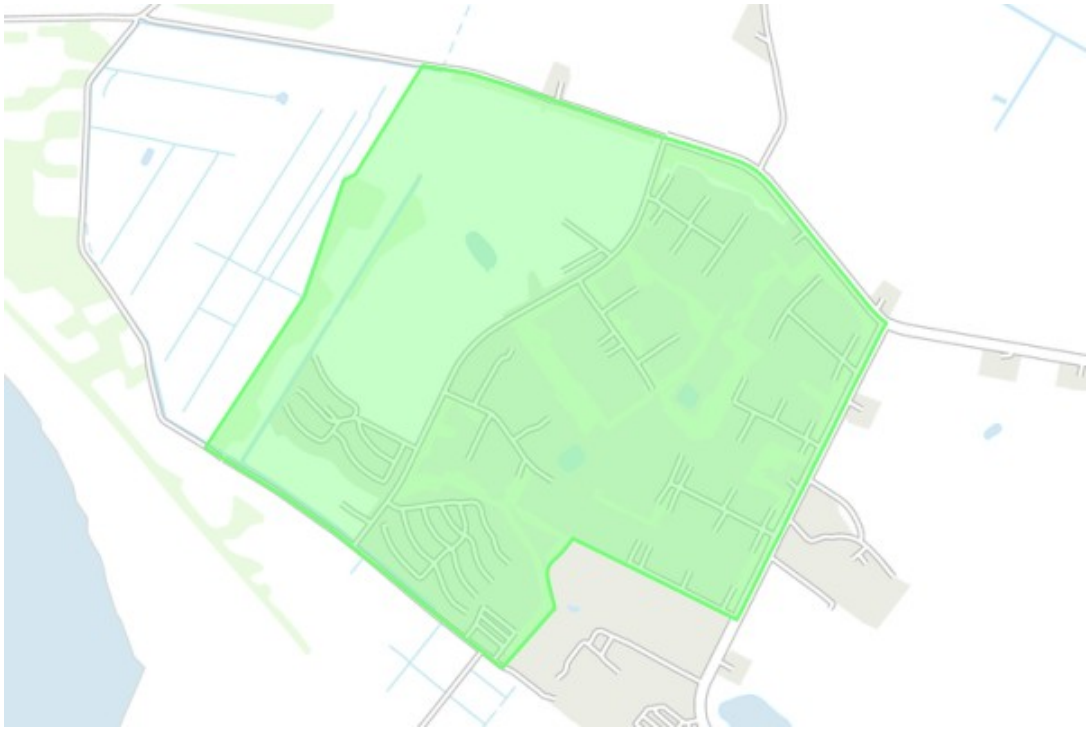
Maksimal højde er 12 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.
Badelandet kan opføres i en højde op til 22 meter.

Særlige bestemmelser

Der skal sikres offentlig adgang til stranden.

383-219-B - Feriecentret Lalandia ved Rødbyhavn - ferieboligområdet



Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - feriecenter, ferieboliger samt fælles- og personalefaciliteter.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 6,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 10 for området under et.
Bebyggelsen skal opføres som klynger.

Særlige bestemmelser

Offentligheden skal sikres gode adgangsmuligheder til stranden.

360-R46 - Feriehotel vest for Rødbyhavn

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - Større feriehoteller samt rekreative formål samt mindre butikker til brug for områdets kunder.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 3

Maksimal højde er 12 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Offentligheden skal sikres gode adgangsmuligheder til stranden.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-R45 - Grønt område ved Lalandia, Rødbyhavn

Anvendelsesbestemmelser

Grønt område - offentligt tilgængeligt naturområde.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone.

Omfang og udformning

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området må ikke bebygges.

360-O7 - Offentligt område ved Kofoedsminde i Rødbyhavn

Anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål - institutioner, uddannelsesformål, kursuscenter o.lign., samt boliger.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Området i landzone overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2,5

Maksimal højde er 10 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

383-217 - Offentligt område ved Karlstoftevænget i Rødbyhavn

Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål, herunder rekreative formål, kolonihaver og børnehave.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

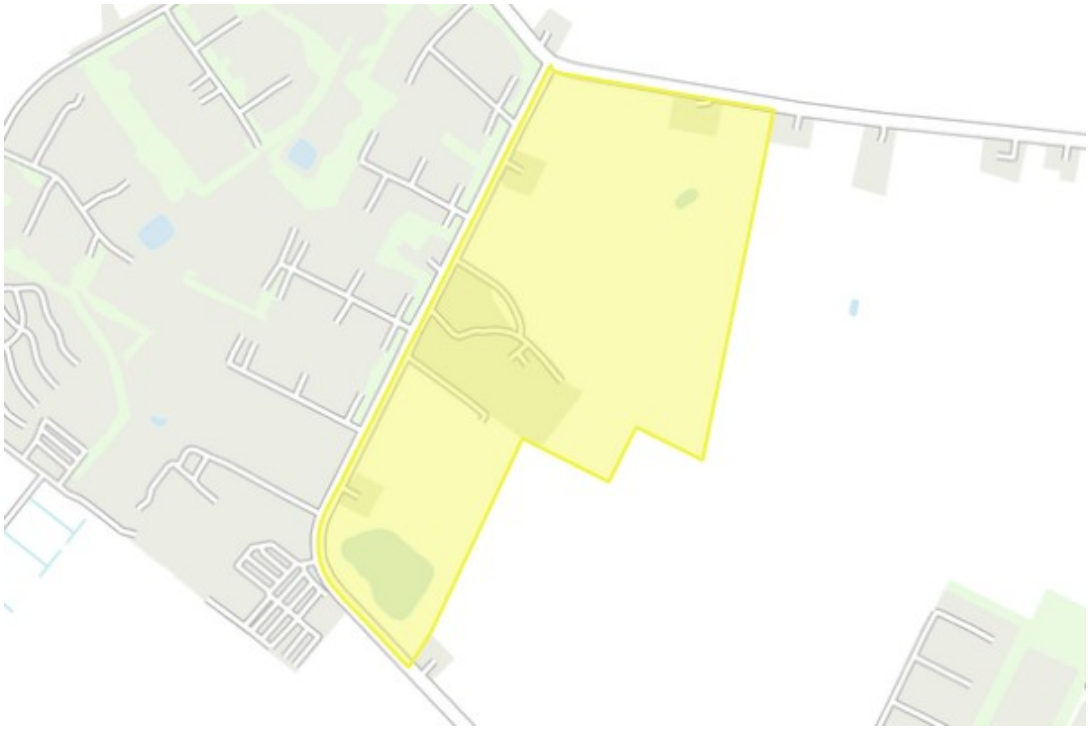
Maksimal etageantal er 1

På hver kolonihaveparcel må ikke opføres mere end 25 m² bygning.
Bebyggelsesprocent for området med børnehave: Maks. 10 for den enkelte ejendom.
Området med fredsskov må ikke bebygges. Facadehøjde: Maks. 2,7 meter i område til kolonihaver og maks. 4,5 meter i område til børnehave.

Særlige bestemmelser

En del af området er fredsskovspligtigt areal.
Kolonihaveforeningen ved Karlstoftevej. Kolonihavehusene må ikke anvendes til overnatning.

383-802 - Bindernæs Efterskole, Rødbyhavn



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - efterskole, uddannelses- og kursusformål eventuelt kombineret med ferieophold samt boligformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Ved lokalplanlægning overføres hele området til byzone.

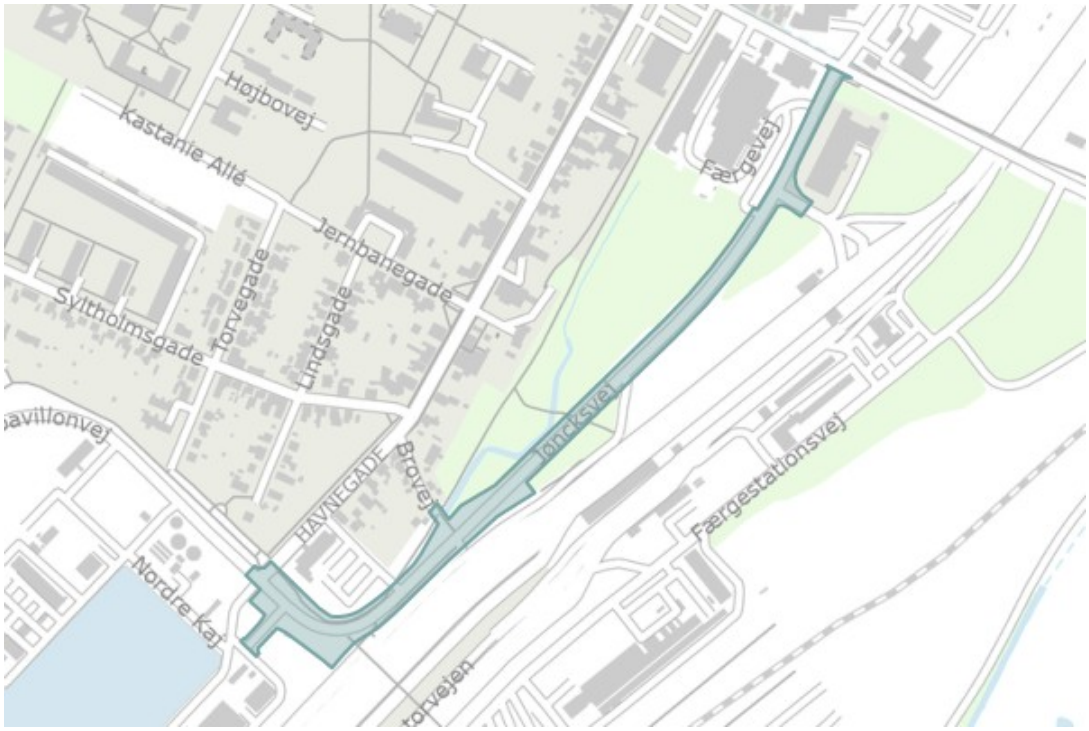
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.
Ny bebyggelse skal i fremtræden tilpasses den eksisterende efterskolebebyggelse.
Enkelte bygninger med speciel funktion kan opføres i op til 11,5 meters højde.

360-T37 - Opgradering af Jøncksvej i Rødbyhavn



Anvendelsesbestemmelser

Trafikanlæg - vejanlæg.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 0

Maksimal højde er 0 meter

Ingen bebyggelse.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-T38 - Færgehavn og station i Rødbyhavn

Anvendelsesbestemmelser

Tekniske anlæg - havneformål, herunder station og færgehavn med tilhørende administration samt havnerelateret erhverv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Området i landzone overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

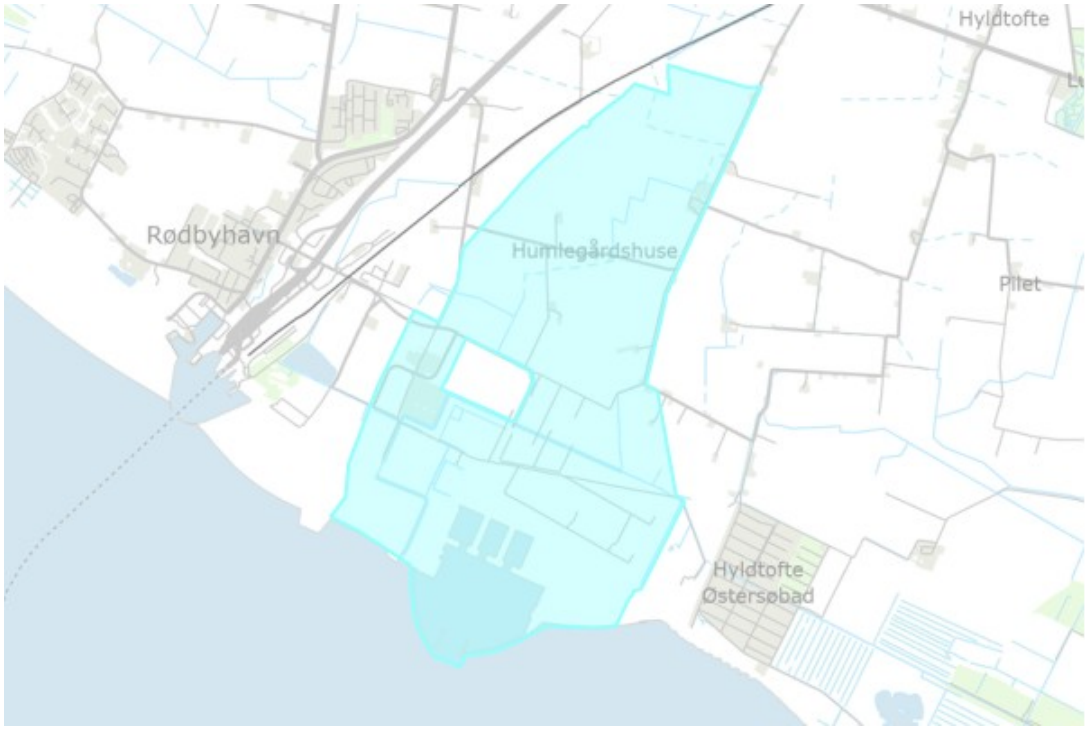
Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom. Enkelte bygninger/bygningsdele og master kan tillades i større højde end 8,5 meter.

Særlige bestemmelser

Der er fredskovspligtigte arealer i området. Der er indenfor området observeret insekter, som er opført på habitatdirektivets bilag IV.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-E56 - Erhvervsområde i Rødbyhavn



Anvendelsesbestemmelser

Havnerelaterede/transporttungt erhvervsområder - kategori B og D - miljøklasse 3-7, herunder risikovirksomheder. Der kan desuden placeres jernbaneterminal, virksomheder med understøttende logistik erhverv, virksomheder med særlige beliggenhedskrav og miljø- og energiteknologiske virksomheder, så som PTX anlæg og CCS anlæg.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Arealet overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

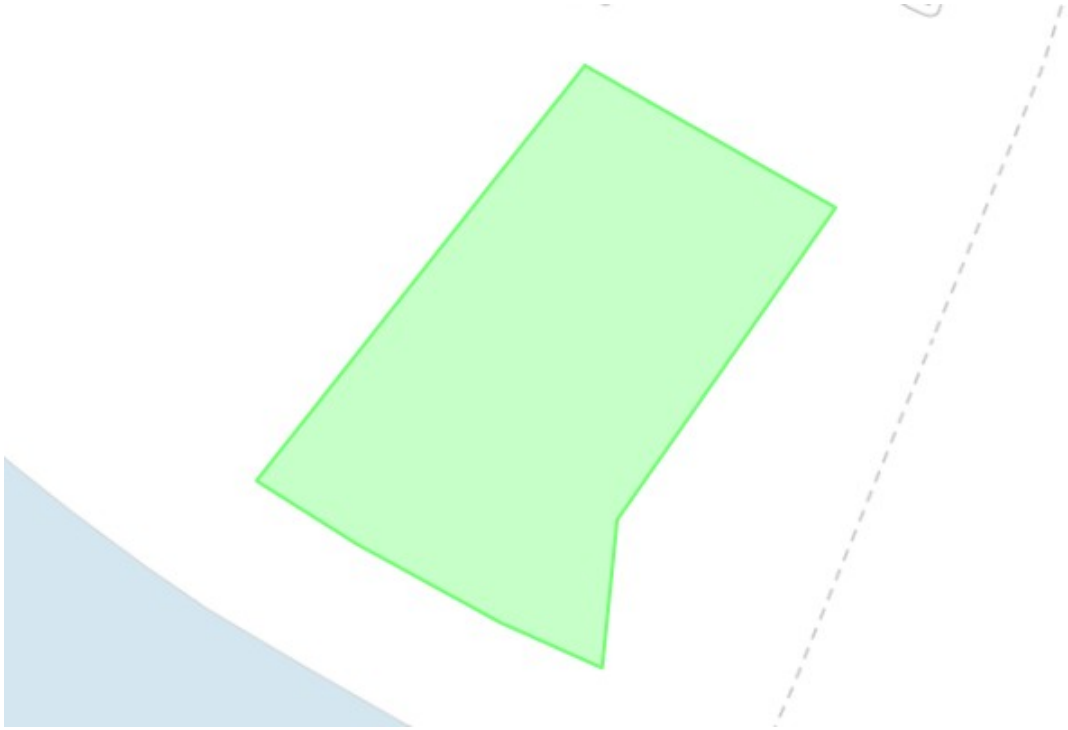
Maksimal højde er 30 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 10 for området som helhed.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.
I rammeområdets vestlige del findes et 150 kV jord-ledningsanlæg, med tilhørende restriktioner og sikkerhedsafstande.

360-R61 - Besøgscenter ved Femern Bælt-forbindelsen ved Rødbyhavn



Anvendelsesbestemmelser

Grønt område til ikke miljøfølsom anvendelse - offentligt tilgængeligt naturområde med mulighed for besøgscenter til Femern Bælt-forbindelsen.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-T60 - Højspændingsstation ved Rødbyhavn

Anvendelsesbestemmelser

Teknisk anlæg - Højspændingsstation med tilhørende bygninger og anlæg.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

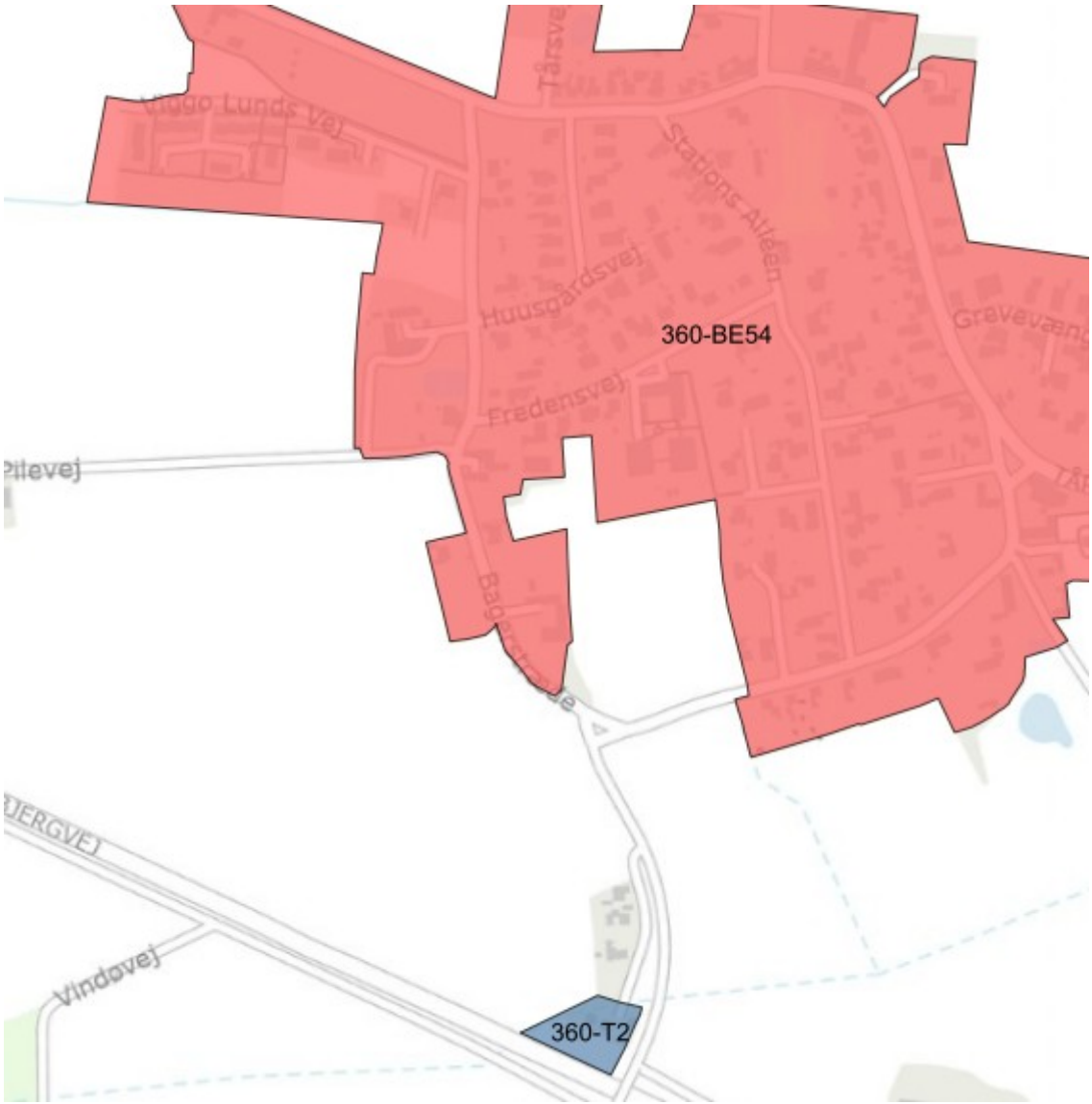
Bebyggelsesprocent: Maks. 10 for området som helhed.
Maks. bebyggelseshøjde: 8,5 meter, lynfangsmaster kan dog etableres i 18 meter højde.

Særlige bestemmelser

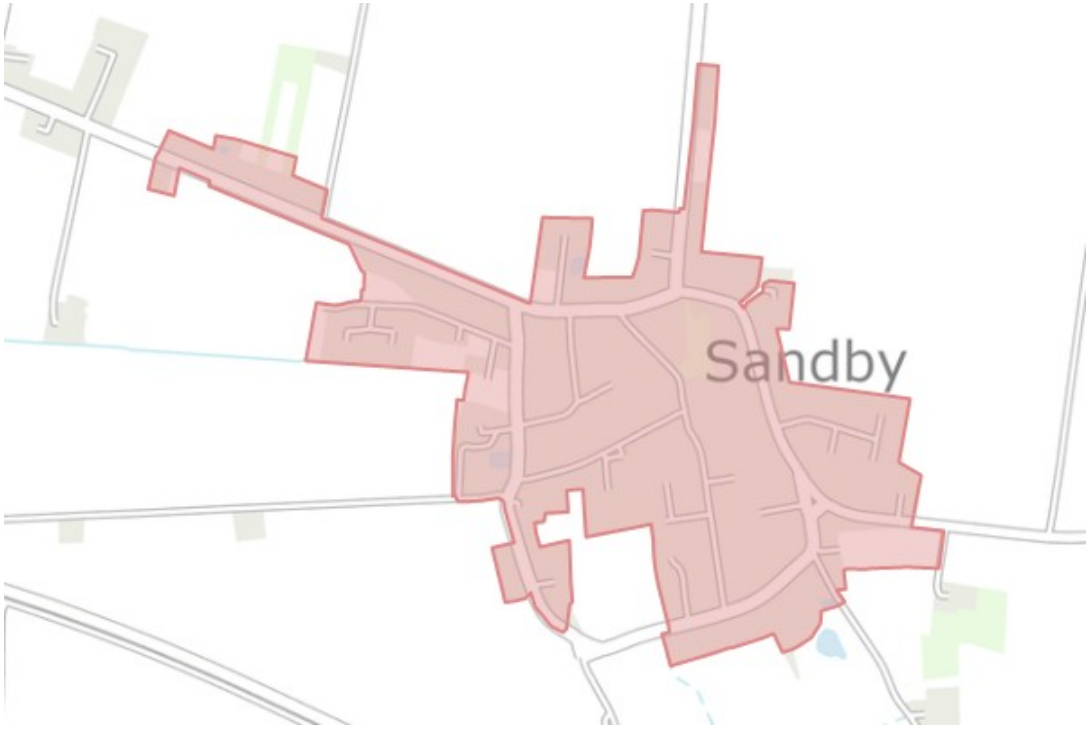
Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

S-T

Sandby


Stations-Alléen
Huusgårdsvej
360-BE54
Fredensvej
Vindøvej
360-T2

360-BE54 - Landsbyen Sandby



Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

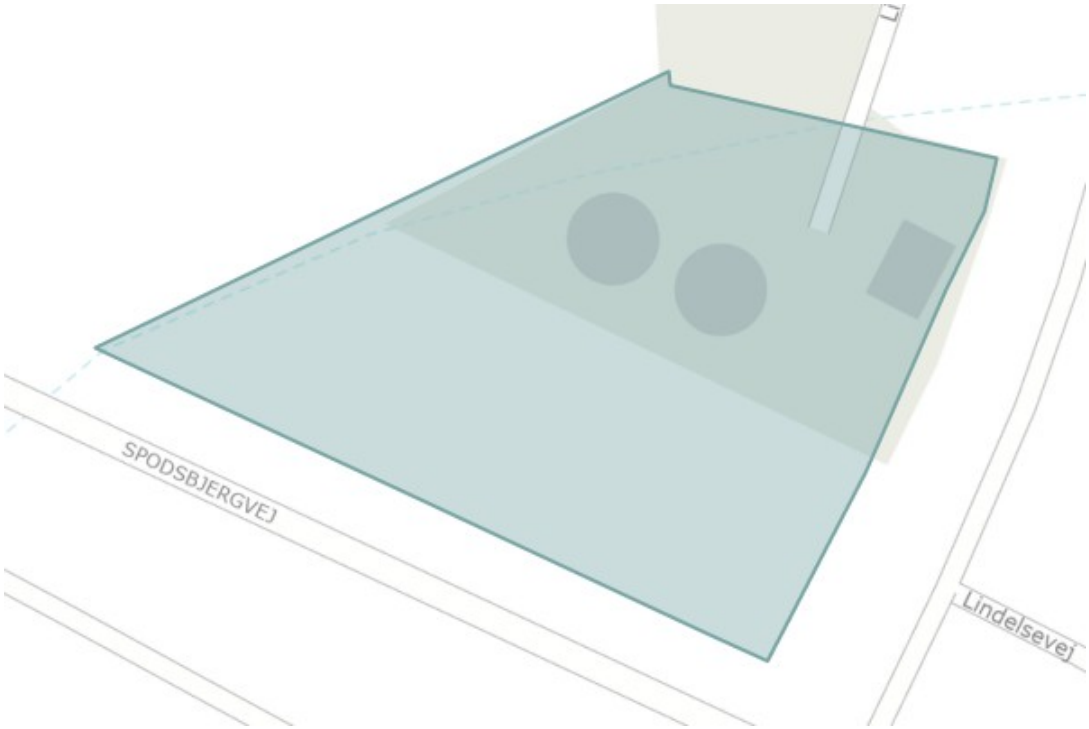
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom for åben-lav bebyggelse og maks. 40 % for den enkelte ejendom for tæt-lav bebyggelse.

360-T2 - Rensningsanlæg i Sandby



Anvendelsesbestemmelser

Tekniske anlæg - rensningsanlæg.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

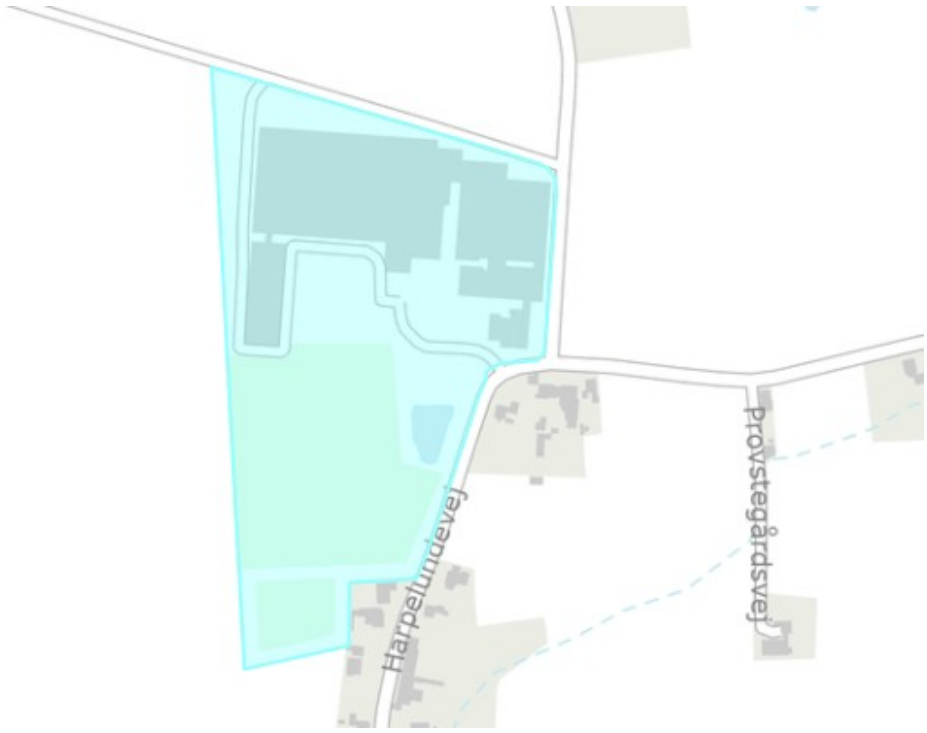
Omfang og udformning

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.

Skovbølle

360-E35 - Erhvervsområde i Skovbølle



Anvendelsesbestemmelser

Lokalt erhvervsområde - kategori E - miljøklasse 2-4 og mindre boligområde.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

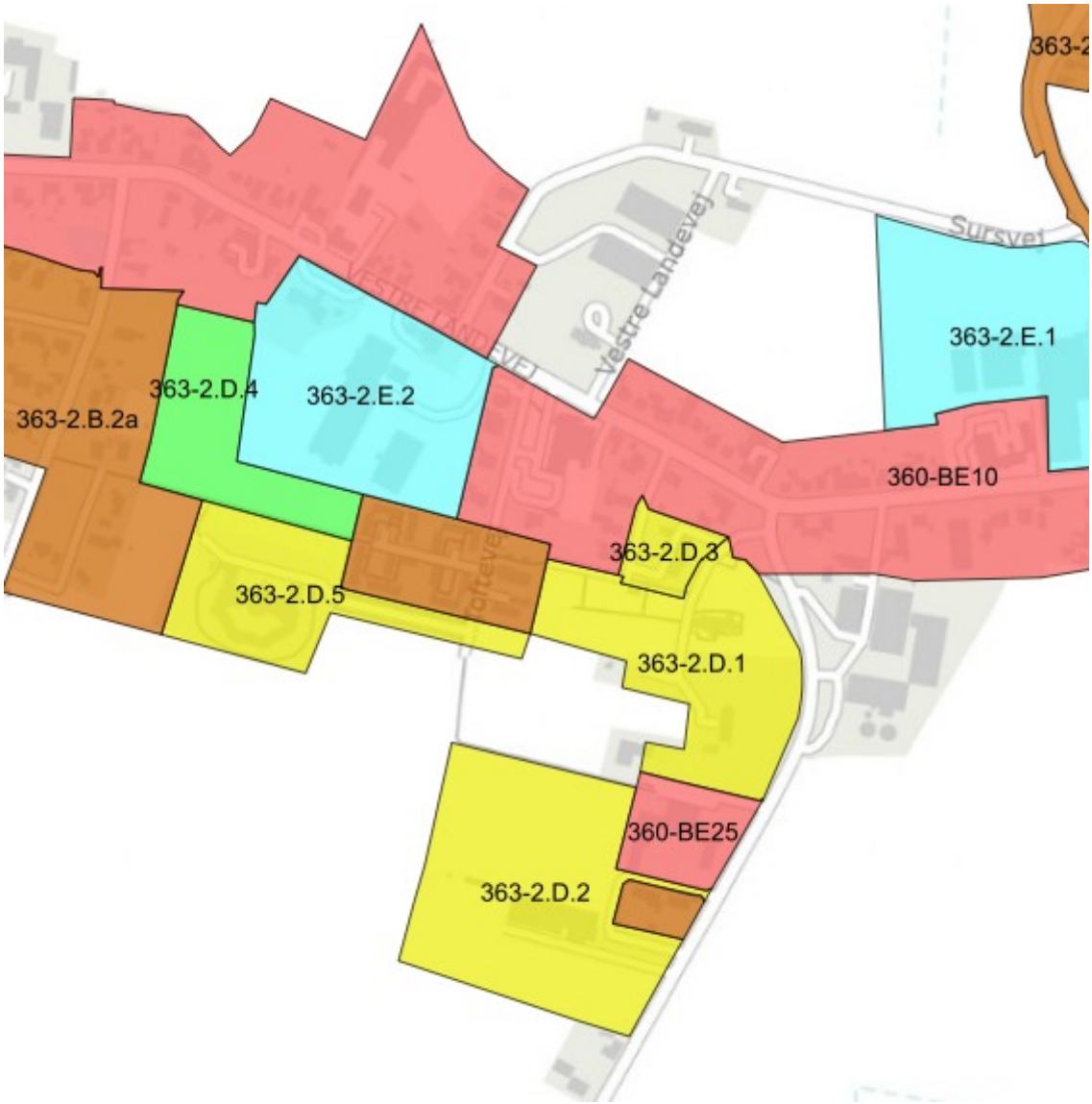
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 80 for området som helhed.
Inden for området er der mulighed for opstilling af maks. 25 meter høje skorstene.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

Stokkemarke



363-2.B.2a - Boligområde i Stokkemarke by

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, institutioner og fælles anlæg for områdets beboere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

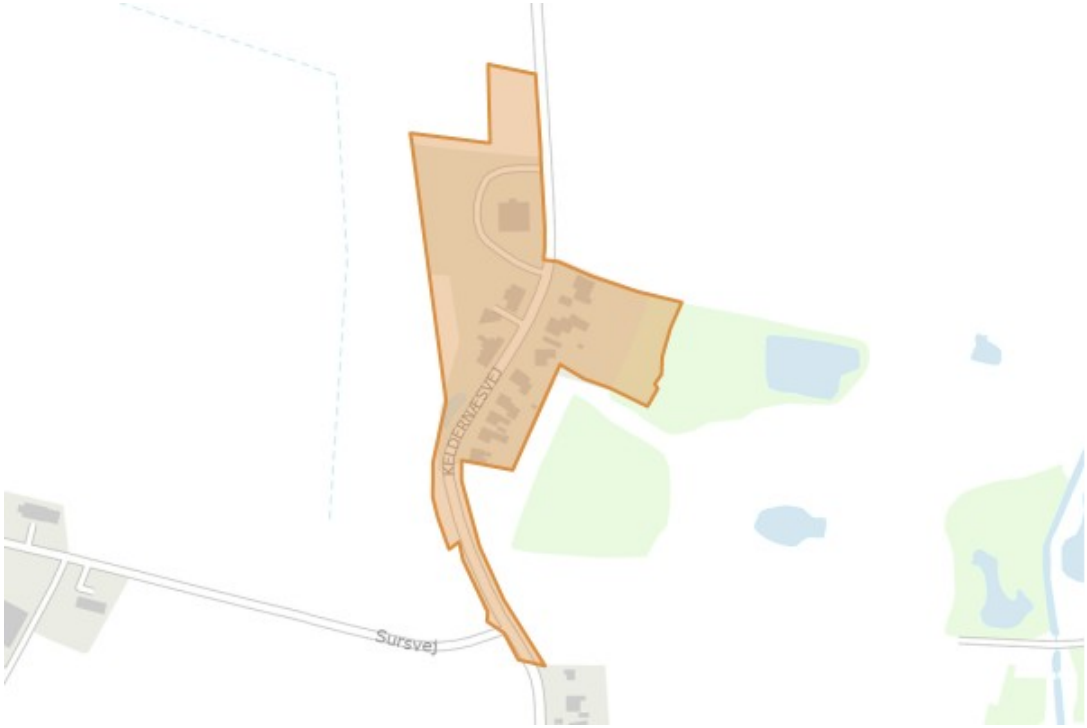
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 til åben-lav bebyggelse, maks. 40 til tæt-lav bebyggelse og maks. 40 til andre formål.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

363-2.B.3 - Boligområde i Stokkemarke by



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde - beskyttede- og kollektiveboliger, åben-lav, tæt-lav boligbebyggelse, institutioner, fælles anlæg for områdets beboere og mindre tekniske anlæg.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

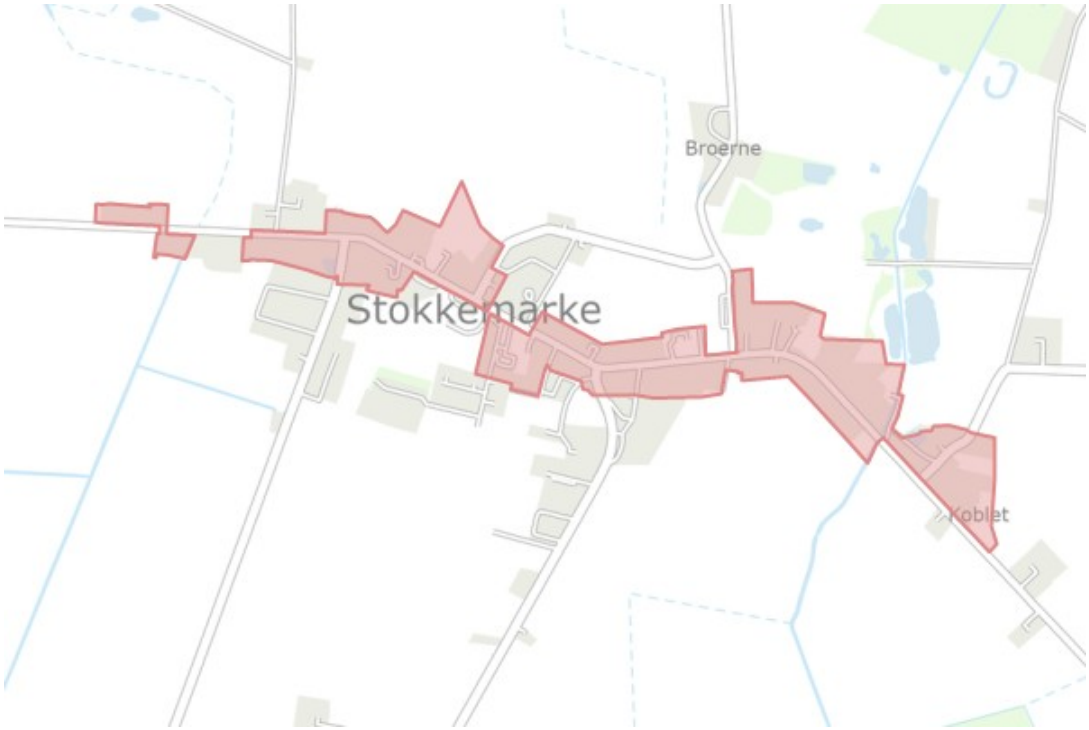
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 35 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-BE10 - Blandet byområde i Stokkemarke by



Anvendelsesbestemmelser

Blandet byområde - boligformål til åben-lav og tæt lav bebyggelse, landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

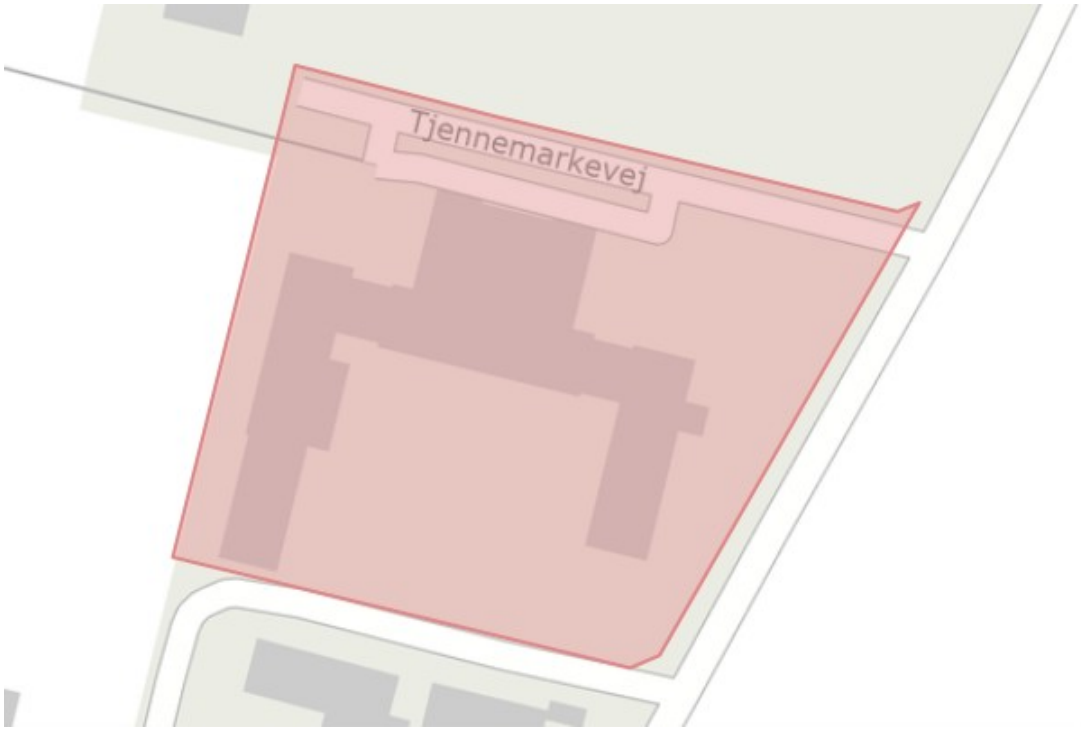
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-BE25 - Blandet byområde ved Tjennemarkevej i Stokkemarke



Anvendelsesbestemmelser

Blandet byområde - boliger, offentlige formål, overnatningsmuligheder, som f.eks. vandrehjem og bed and breakfast, erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne, samt mindre butikker til brug for områdets brugere.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2,5

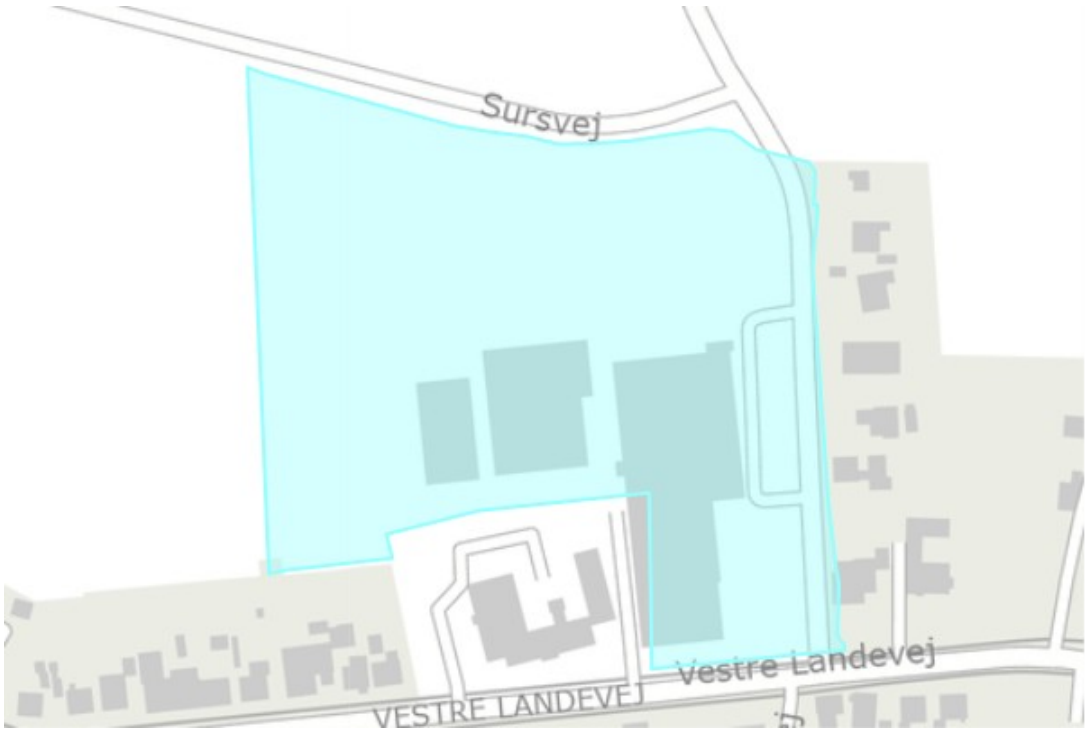
Maksimal højde er 10 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 60 for området under et.

Særlige bestemmelser

Planrammen indeholder en eller flere bestemmelser som det ikke er muligt at registrere. Kommentarer: Se planens PDF for fyldestgørende information om gældende bestemmelser.

363-2.E.1 - Erhvervsområde i Stokkemarke



Anvendelsesbestemmelser

Lokalt erhvervsområde - kategori E - miljøklasse 2-4.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

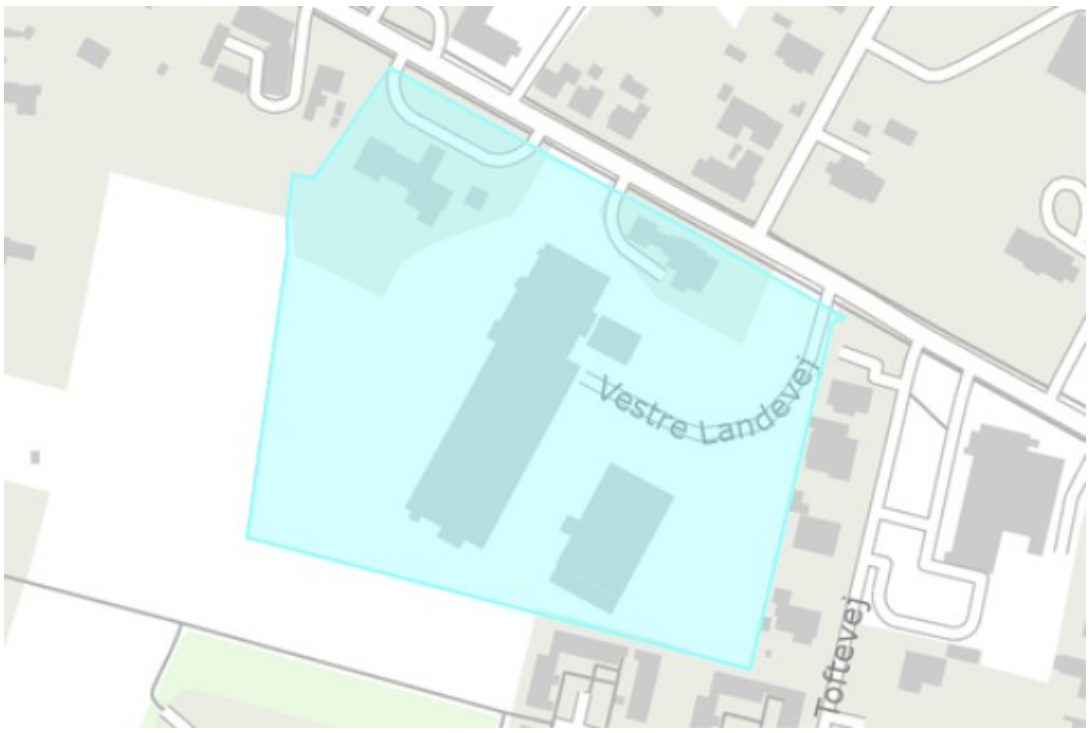
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

363-2.E.2 - Erhvervsområde i Stokkemarke



Anvendelsesbestemmelser

Lokalt erhvervsområde - kategori E - miljøklasse 2-4.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

363-2.E.3 - Erhvervsområde i Stokkemarke

Anvendelsesbestemmelser

Lokalt erhvervsområde - kategori E - miljøklasse 2-4.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

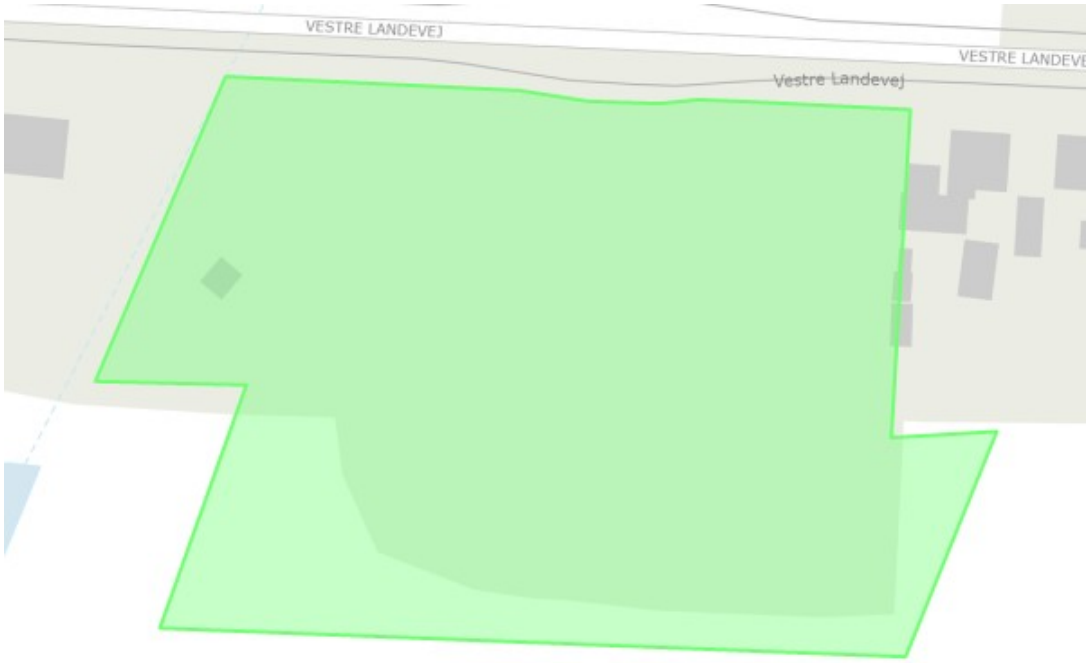
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-R21 - Rekreativt område på mejerigrunden i Stokkemarke



Anvendelsesbestemmelser

Offentligt rekreativt grønt område.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 5 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

363-2.D.4 - Grønt område i Stokkemarke by

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - afskærmende beplantningsbælte.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

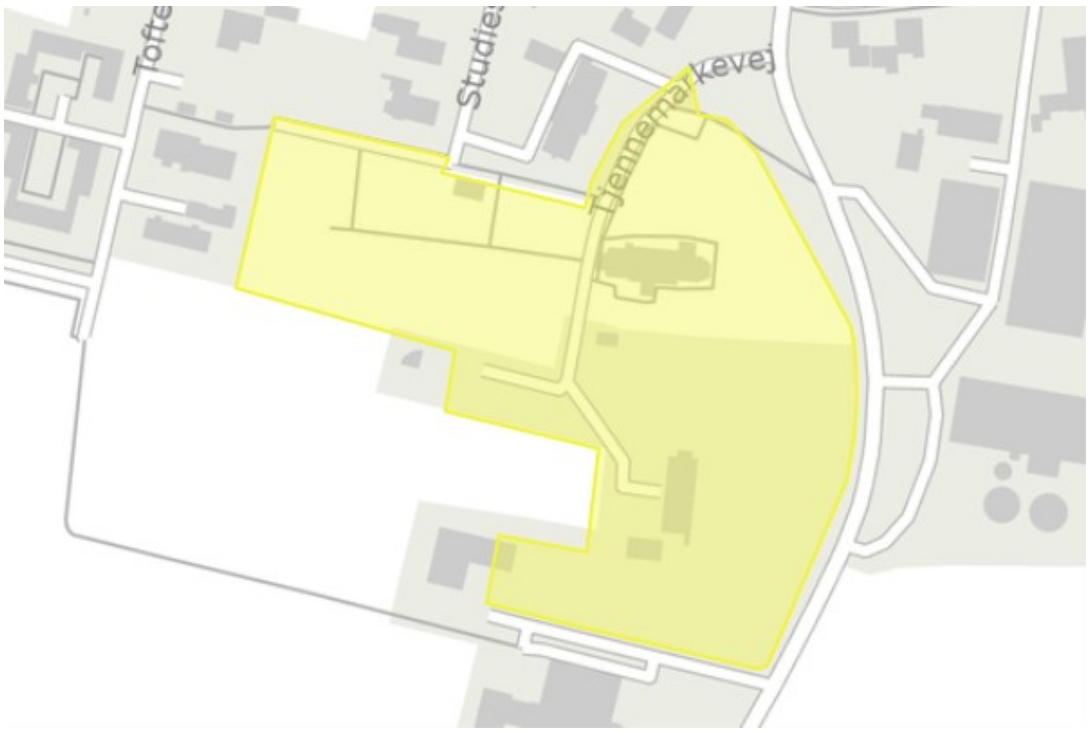
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Ingen.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

363-2.D.1 - Offentligt område i Stokkemarke



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - kirke, kirkegård, præstegård, grønt område mv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 10 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

363-2.D.2 - Offentligt område i Stokkemarke

Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - idrætshal, boldbaner, idrætsanlæg, institutioner, medborgerhus mv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

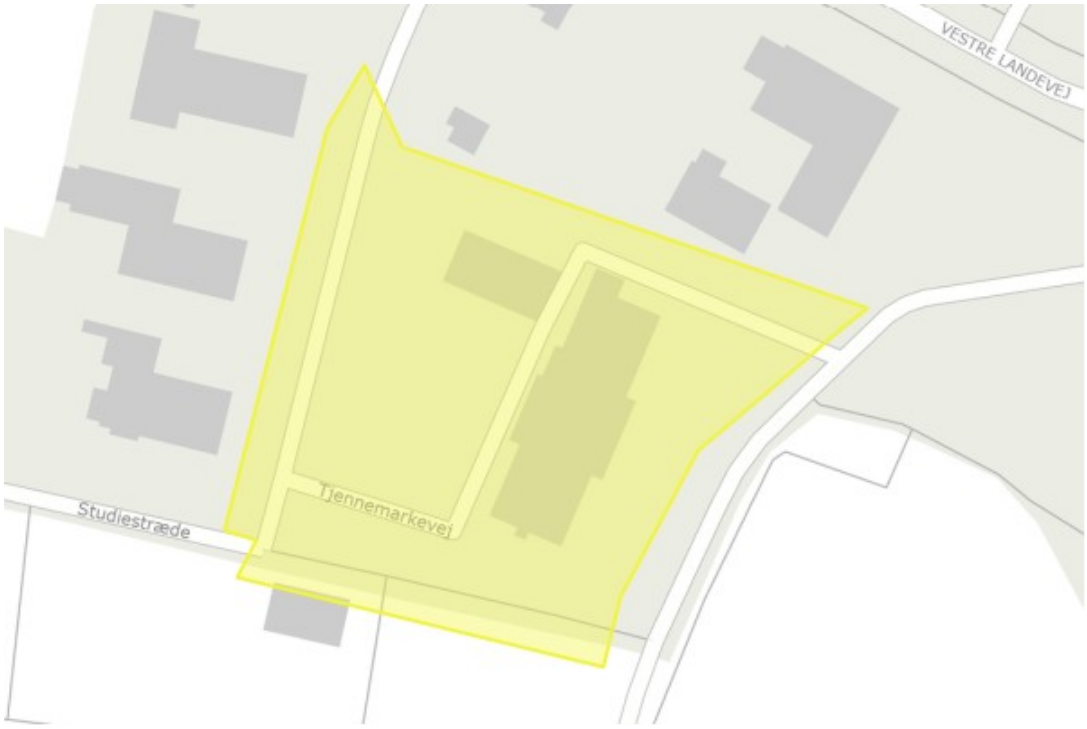
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 10, (i særlige tilfælde 25) for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Planrammen indeholder en eller flere bestemmelser som det ikke er muligt at registrere. Kommentarer: Se planens PDF for fyldestgørende information om gældende bestemmelser.

363-2.D.3 - Offentligt område i Stokkemarke



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - institutioner, kultur- og medborgerhus, mødelokaler mv.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 25 for den enkelte ejendom.

363-2.D.5 - Offentligt område i Stokkemarke

Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - ældreboliger, plejecenter, dagcenter o.lign.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

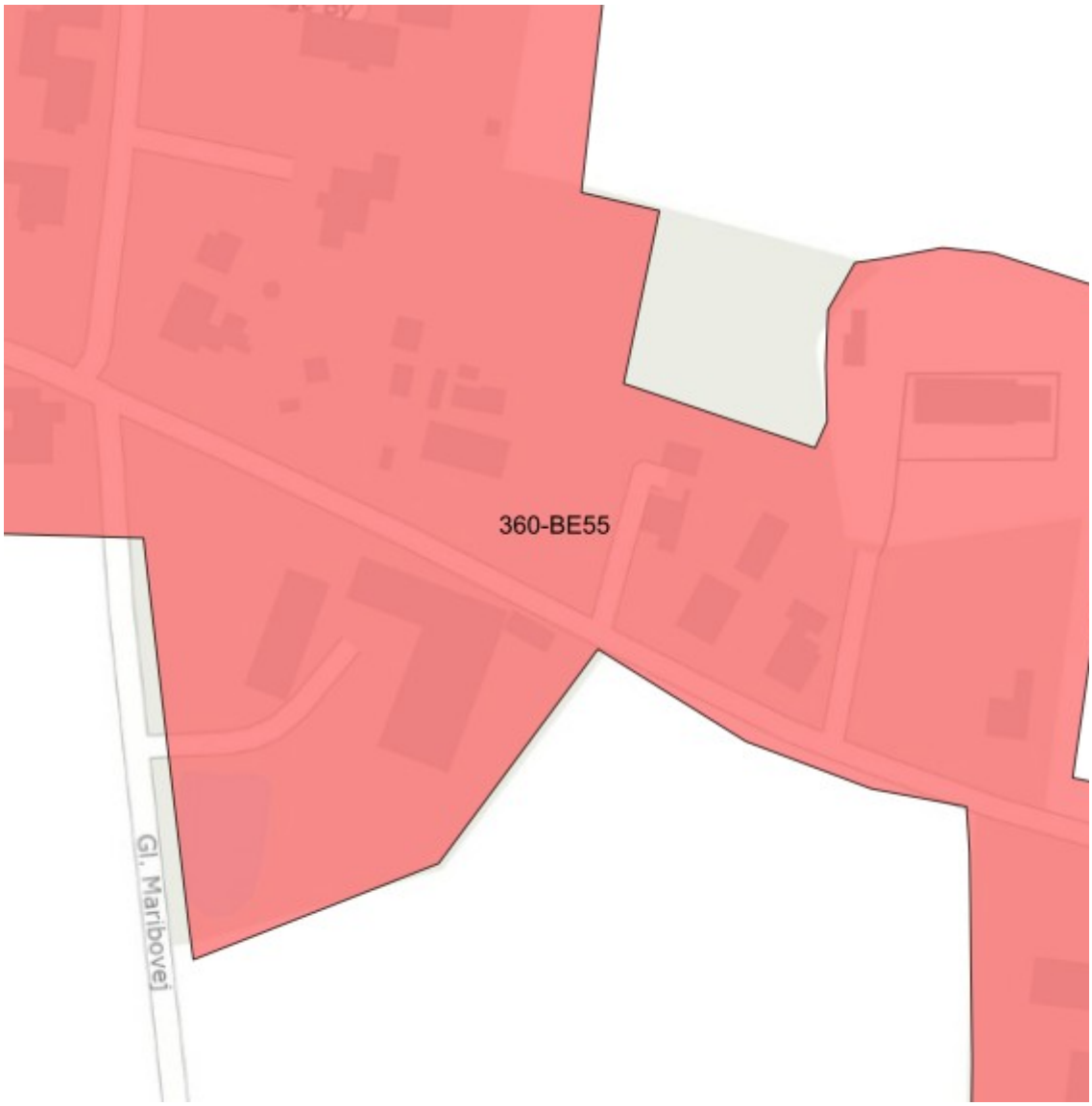
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 25 for den enkelte ejendom.

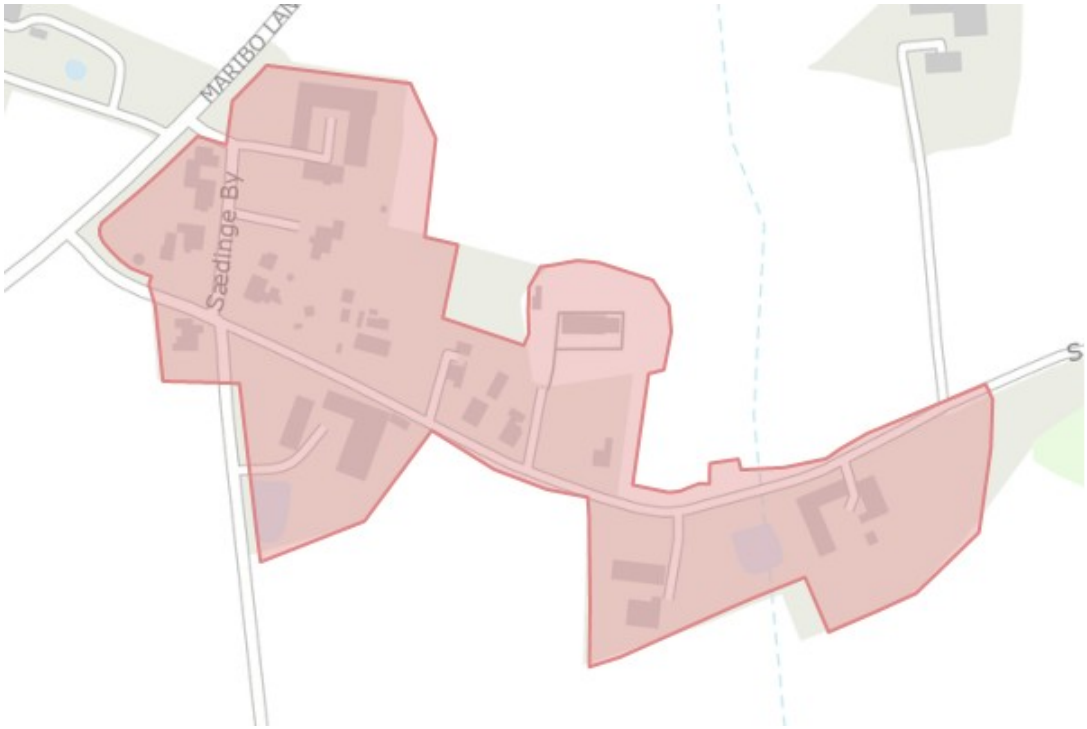
Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

Sædinge



360-BE55 - Landsbyen Sædinge



Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

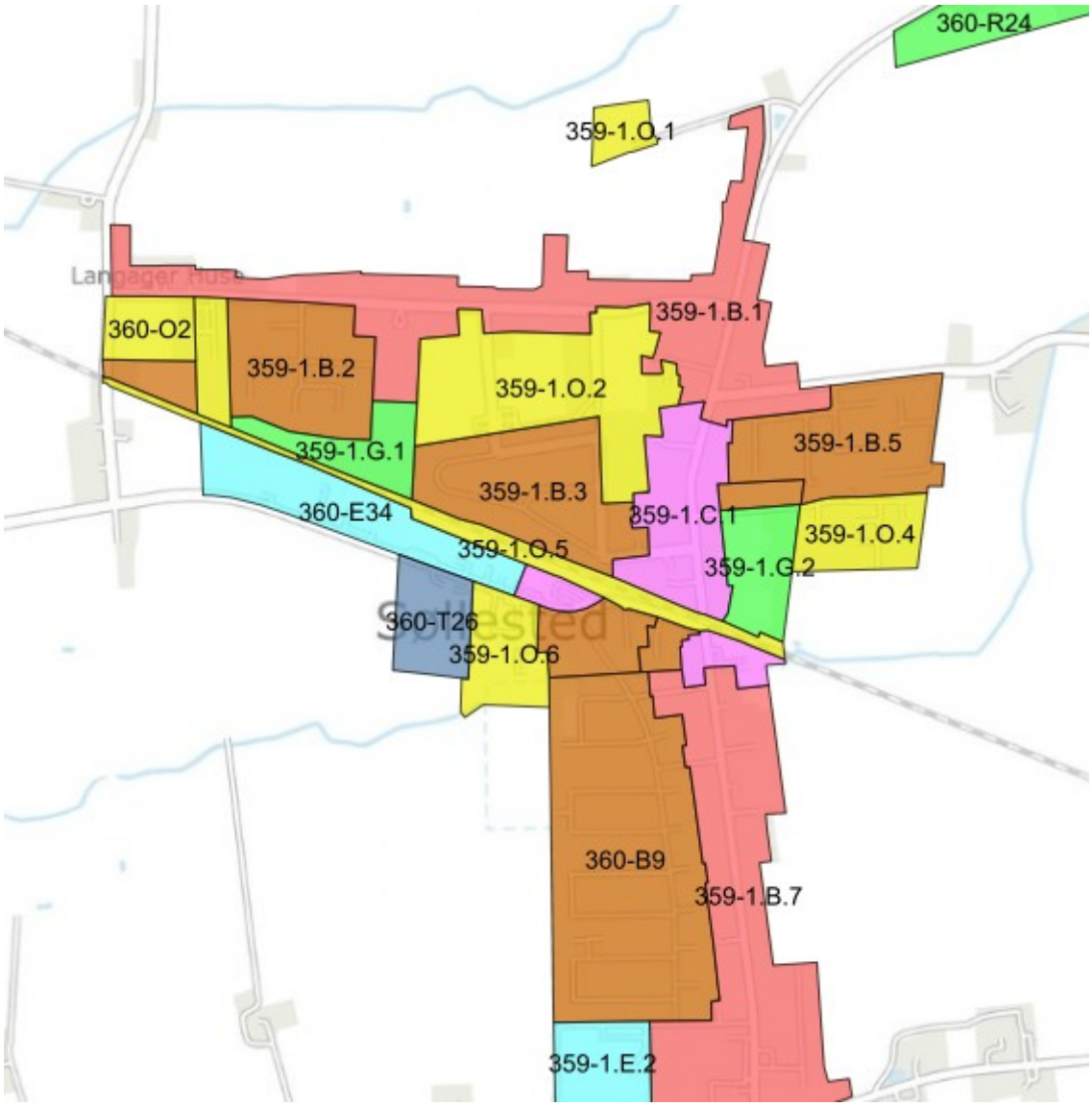
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for åben-lav bebyggelse og maks. 40 for tæt-lav bebyggelse.

Særlige bestemmelser

Sædinge Kirke er omgivet af kirkeomgivelsesfredning. Bebyggelsens særlige landsbykarakter ønskes fastholdt.

Søllested


360-R24
359-1.O.1
360-O2
359-1.B.2
359-1.B.1
359-1.O.2
359-1.G.1
359-1.B.5
359-1.B.3
360-E34
359-1.C.1
359-1.O.4
359-1.O.5
359-1.G.2
360-T26
359-1.O.6
360-B9
359-1.B.7
359-1.E.2

359-1.B.2 - Boligområdet Præstevænget i Søllested

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 25 for den enkelte ejendom.
Kommende bebyggelse skal opføres i dimensioner, farver og materialer, der harmonerer med den eksisterende bebyggelse i området.

359-1.B.3 - Boligområde nord for stationen i Søllested

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

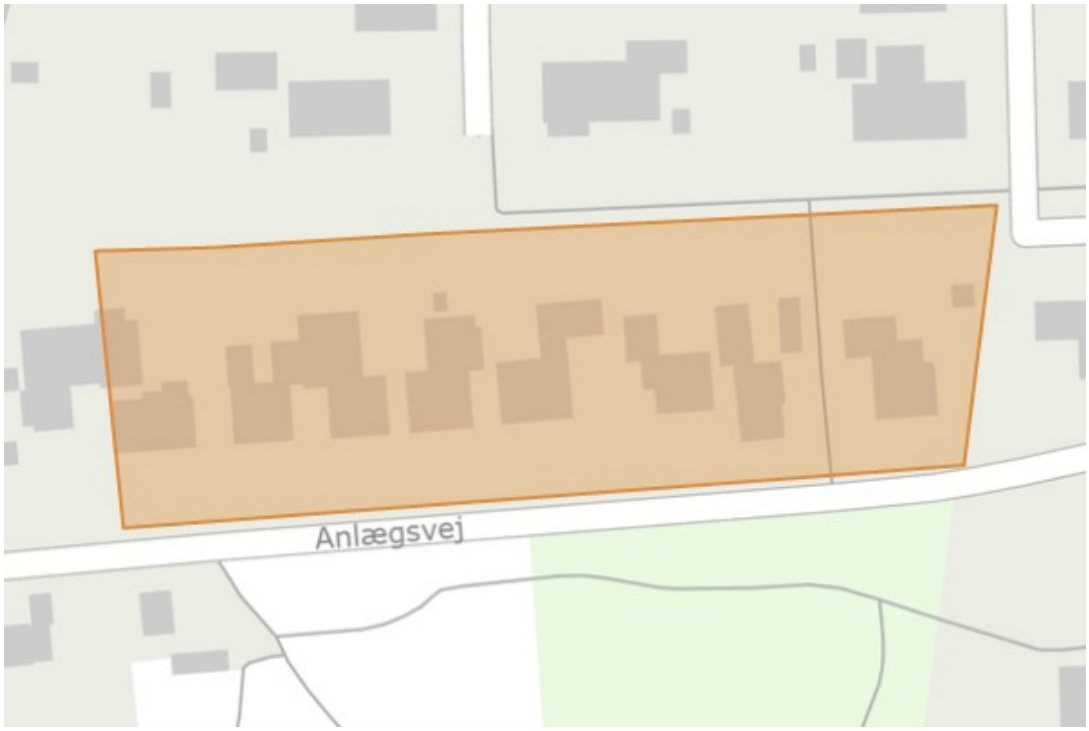
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Træer over 10 meters højde skal i videst muligt omfang bevares og plejes.

359-1.B.4 - Boligområde nord for anlægget i Søllested



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

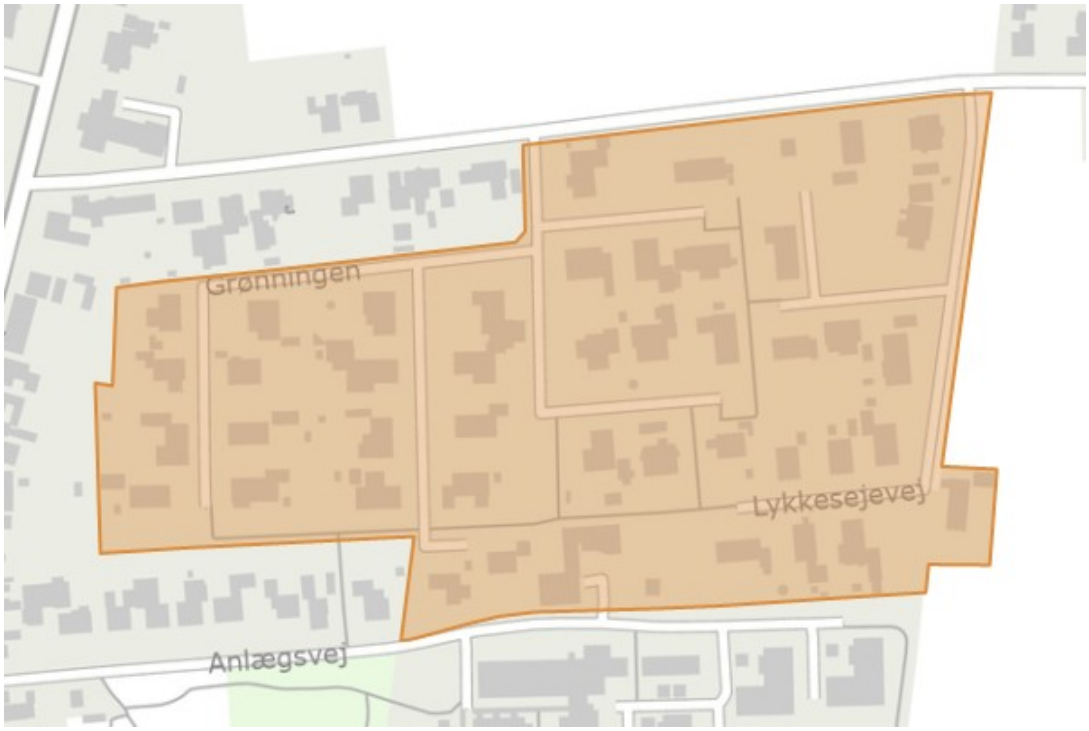
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Træer over 10 meters højde skal i videst muligt omfang bevares og plejes.

359-1.B.5 - Boligområde, Lykkesejeudstykning i Søllested



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Areal i landzone overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 til åben-lav bebyggelse og maks. 40 til tæt-lav bebyggelse.

359-1.B.6 - Boligområde syd for stationen i Søllested

Anvendelsesbestemmelser

Boligområde.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

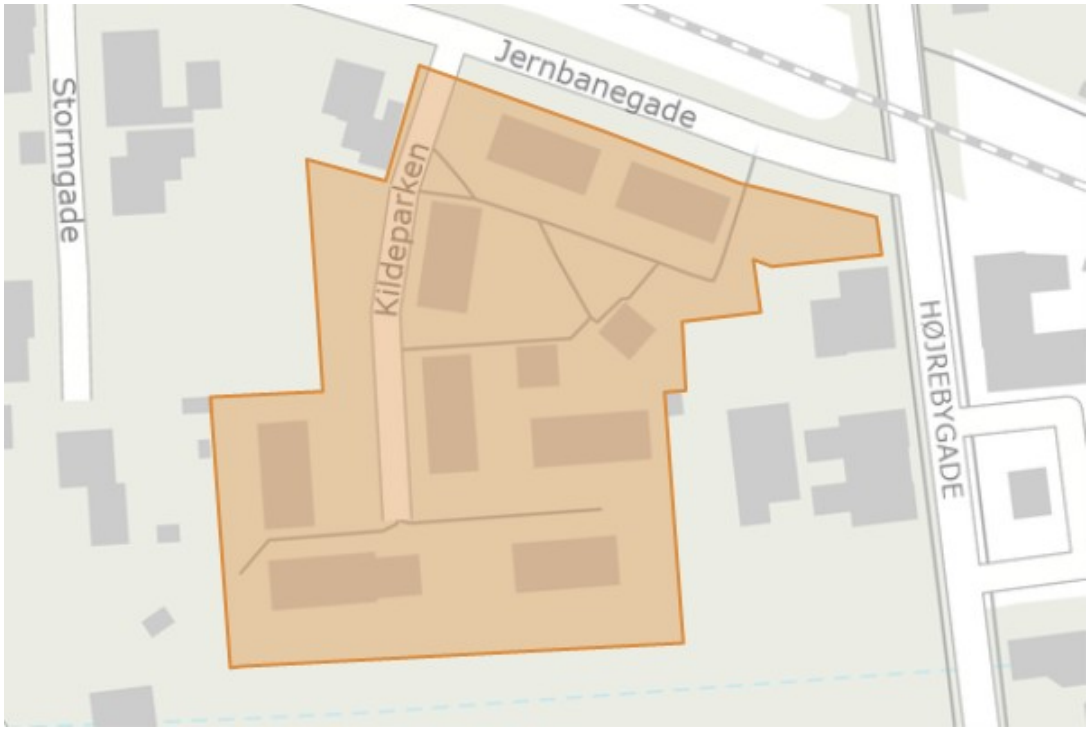
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Træer over 10 meters højde skal i videst muligt omfang bevares og plejes.

359-1.BN.1 - Boligområde syd for stationen i Søllested



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone

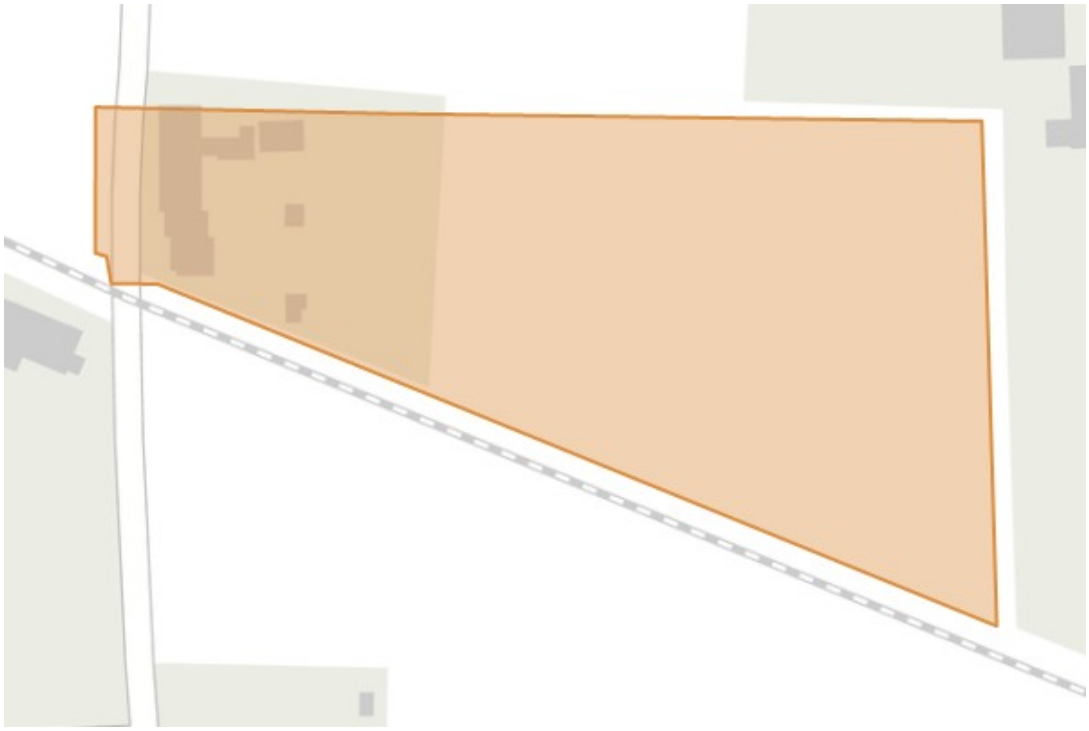
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 til åben-lav bebyggelse og maks. 40 til tæt-lav bebyggelse.

359-1.BN.3 - Boligområde vest for Præstevænget i Søllested



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Området overføres til byzone ved lokalplanlægning.

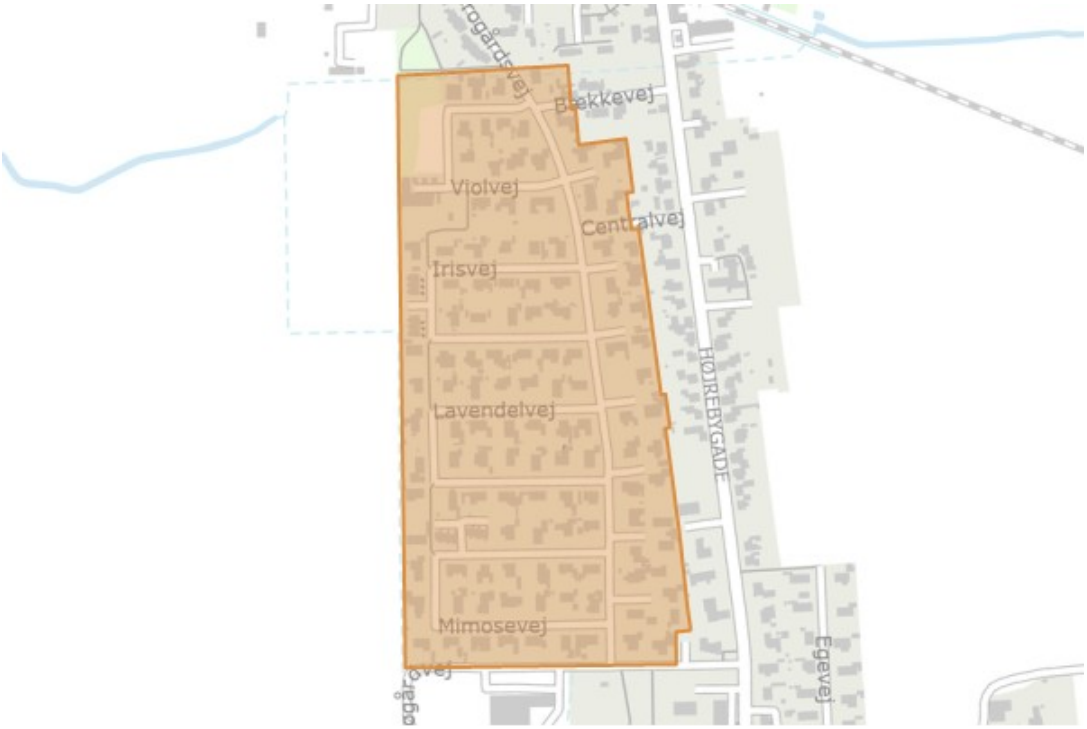
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 til åben-lav bebyggelse og maks. 40 til tæt-lav bebyggelse.

360-B9 - Boligområde, Brogårdsudstykningen i Søllested



Anvendelsesbestemmelser

Boligområde til åben-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

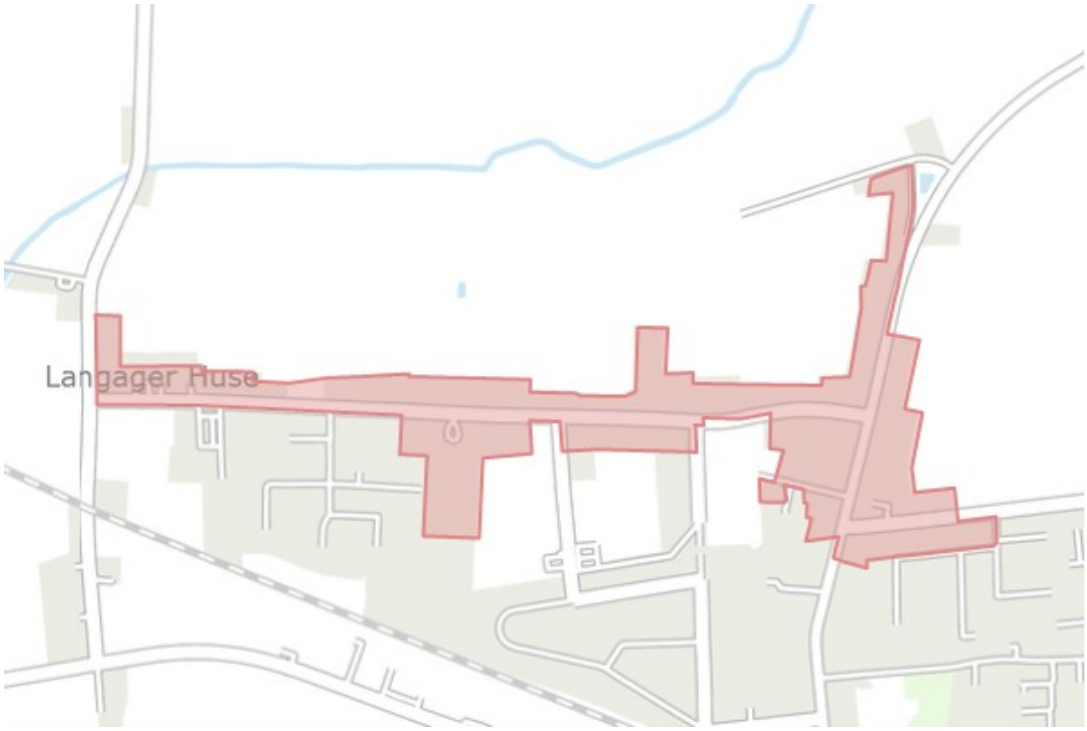
Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Deklaration af 9. juni 1970.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

359-1.B.1 - Blandet byområde omkring Højskolevej og Hovedgaden i Søllested



Anvendelsesbestemmelser

Blandet byområde - boliger, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Areal i landzone overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Træer over 10 meters højde skal i videst muligt omfang bevares og plejes.

359-1.B.7 - Blandet byområde omkring Højrebygade i Søllested

Anvendelsesbestemmelser

Blandet byområde - boliger, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

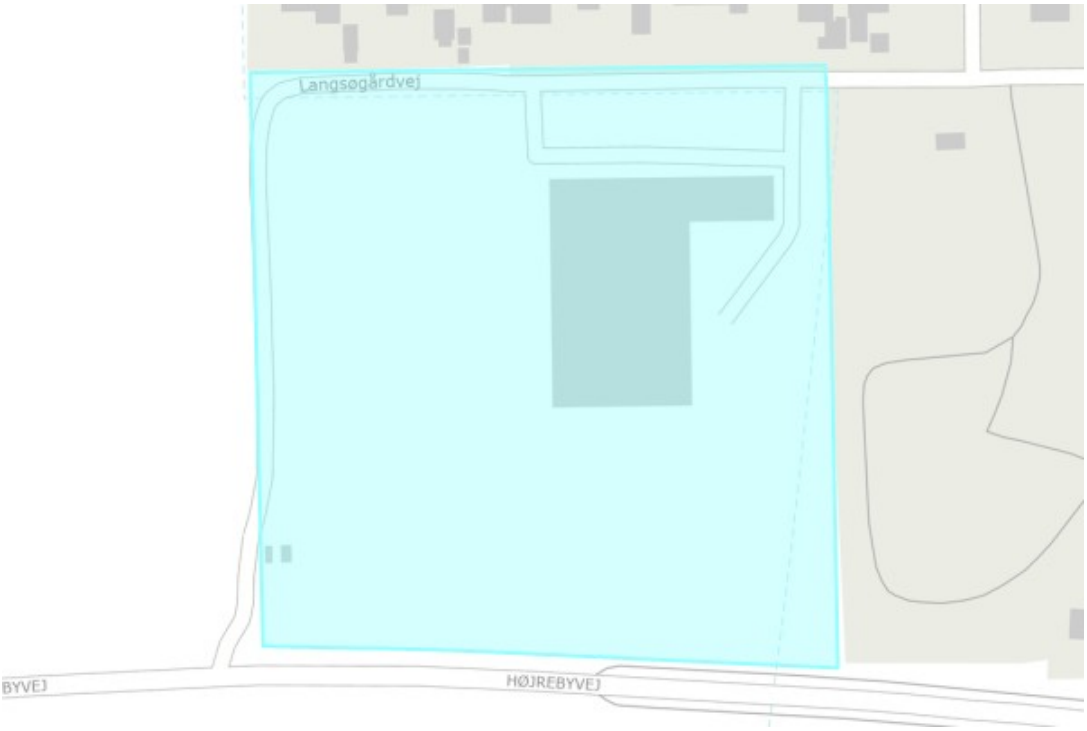
Særlige bestemmelser

Træer over 10 meters højde skal i videst muligt omfang bevares og plejes.

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf.

retningslinje 3.2.2.

359-1.E.2 - Erhvervsområde mellem Langsøgårdsvej og Højrebyvej i Søllested



Anvendelsesbestemmelser

Lokalt erhvervsområde - kategori E - mijløklasse 2-4 samt pladskrævende butikker med maks. størrelse på den enkelte butik på 6.000 m².
Dagligvare- og udvalgsvarebutikker er ikke tilladt. Samlet ramme til pladskrævende butikker: maks. 25.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for området under et.
Såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det kan større bygningshøjde tillades.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-E34 - Erhvervsområde nord for Jernbanegade i Søllested

Anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde i byen - kategori B - mijløklasse 1-3 samt enkelte boliger i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

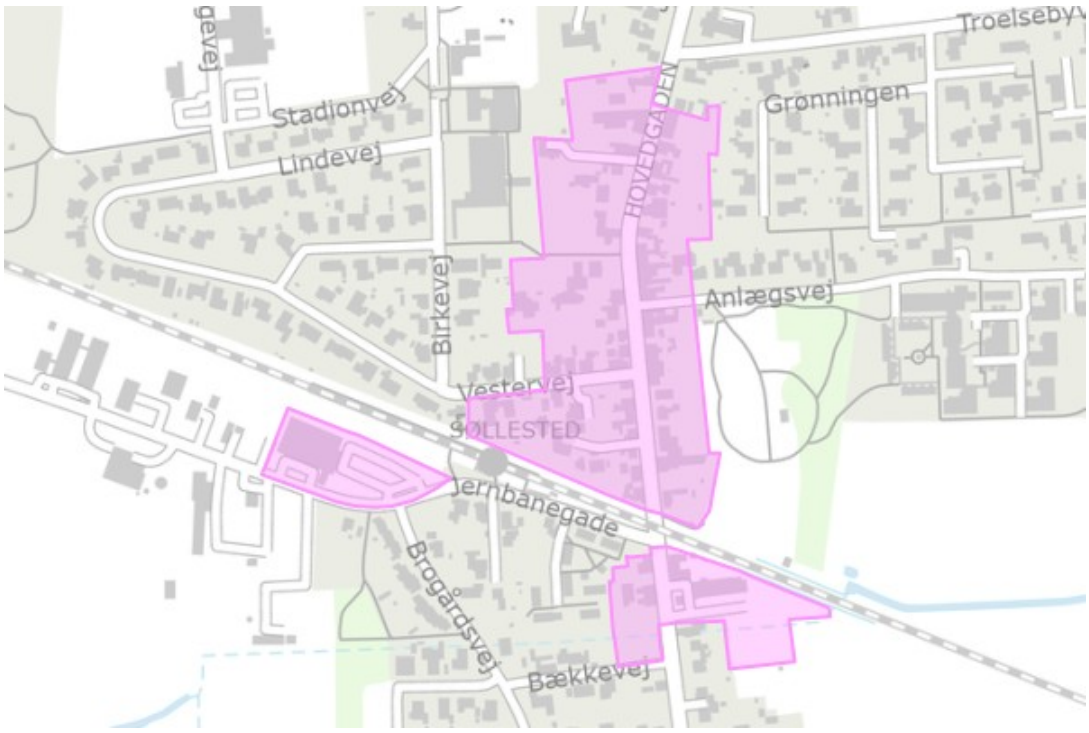
Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom. Såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det, kan større bygningshøjde tillades.

359-1.C.1 - Lokalcenter i Søllested



Anvendelsesbestemmelser

Centerområde - Lokalcenter. Boliger, butikker, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).
Maks. Størrelse på den enkelte butik: Dagligvarebutikker maks. 1.200 m², udvalgsvarebutikker maks. 500 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 3.000 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone. Arealet i landzone overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for boligbebyggelse og maks. 50 ved anden bebyggelse.

359-1.G.1 - Rekreativt område ved Præstevænget i Søllested

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt grønt område - kolonihaver, rekreatvit grønt område, legepladser, stianlæg o.lign.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 3 meter

Området friholdes for bebyggelse bortset fra mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse (kolonihavehuse, redskabsskure, lejehuse o.lign. Kolonihavehuse må ikke indrettes med kvalitet og indretning, der tillader overnatning.
Bebyggelse skal opføres i dimensioner, farver og materialer, der dels harmonerer med den eksisterende bebyggelse i området og dels harmonerer med områdets grønne miljø. Bebyggelsen på den enkelte grund i kolonihaveområdet må ikke overstige 25 m².

Særlige bestemmelser

Kolonihaveforeningen Slap Af. Der etableres stier i området med direkte adgang til bebyggelsen i området 1.B.2.
Der skal af æstetiske grunde samt af energisparehensyn etableres afskærmende beplantning omkring hele området.
Der beplantes efter en samlet beplantningsplan for hele området.
Træer over 10 meters højde skal bevares og plejes.

359-1.G.2 - Anlægget i Søllested

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt grønt område - bypark med kollektive fællesaktiviteter, grønt fritidsområde, legeplads, parkering o.lign.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for bebyggelse bortset fra mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse (toiletbygninger o.lign.)

Særlige bestemmelser

Områdets parkagtige karakter skal bevares.
Den eksisterende beplantning værnes og plejes.

360-R24 - Søllestedgaard, Søllested

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område, besøgscenterformål, butik, café, arbejdende værksteder, museum, mikrosukkerproduktion samt overnatnings- og konferencefaciliteter. I overflødiggjorte landbrugsbygninger er det desuden mulighed for at indrette en mindre butik (kiosk) på under 250 m² til brug for områdets kunder.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

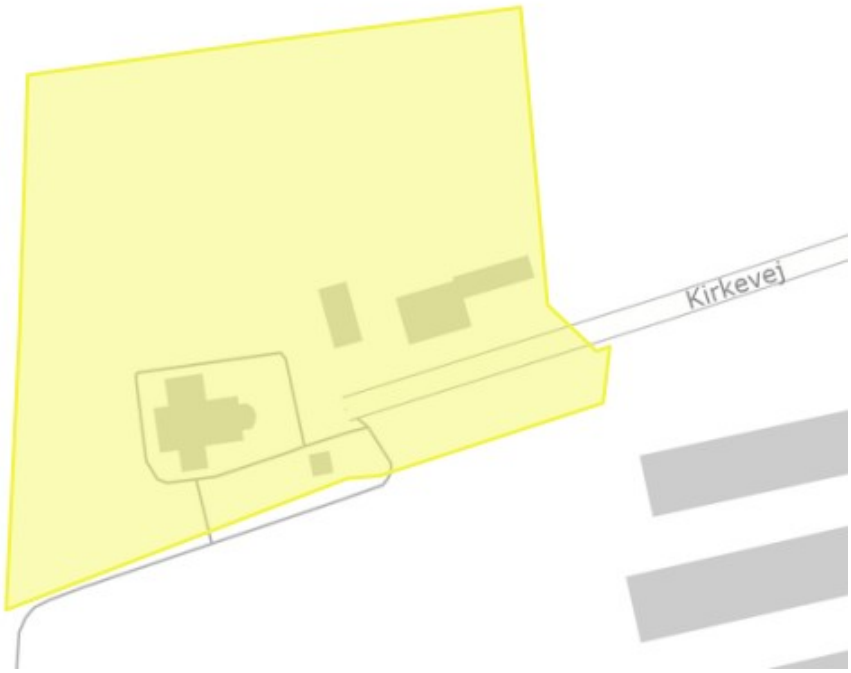
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 3

Maksimal højde er 12 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 10 for området under et.

359-1.O.1 - Søllested kirke og kirkegårdsområde



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - kirke og kirkegårdsområde med tilhørende kapel- og parkeringsanlæg.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

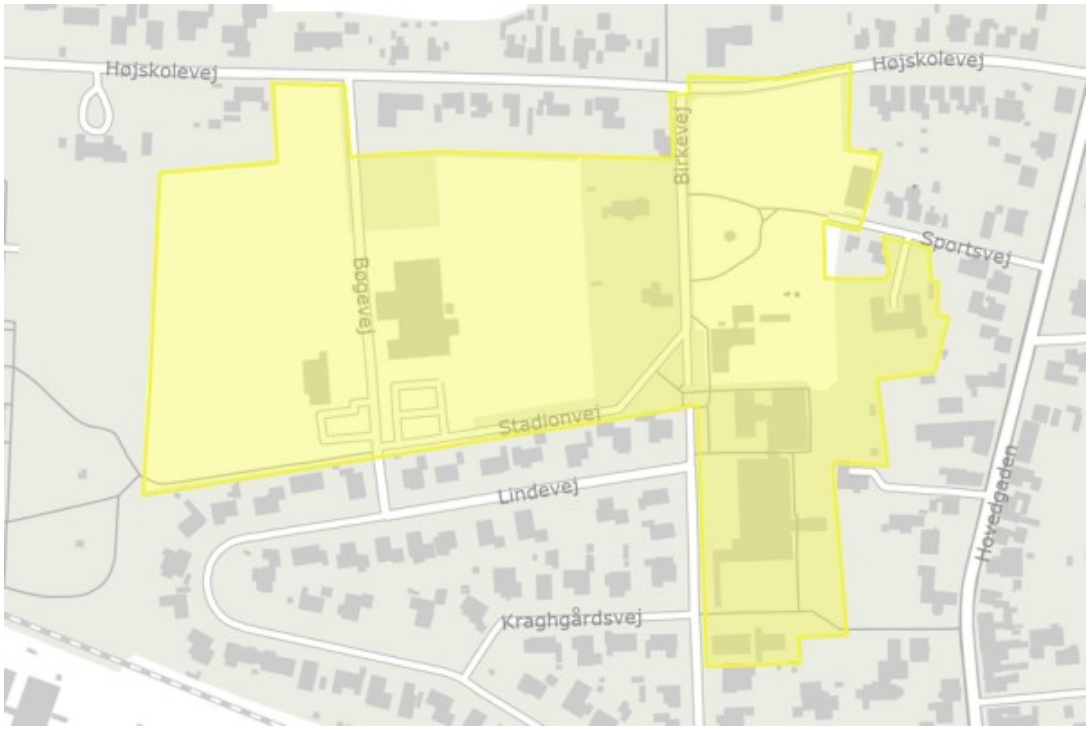
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Ingen bestemmelser.

Særlige bestemmelser

Den i 1952 tinglyste kirkeomgivelsesfredning på matr.nr. 2a skal respekteres og arealet friholdes for bebyggelse. Den eksisterende beplantning på og ved kirkegården skal værnes og plejes.

359-1.O.2 - Søllested skole og Højrebyhallen



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - skole, hal, idrætsanlæg, skolefritidsordninger, tandklink med tilhørende tekniske anlæg, funktionærboliger, parkering o.lign.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

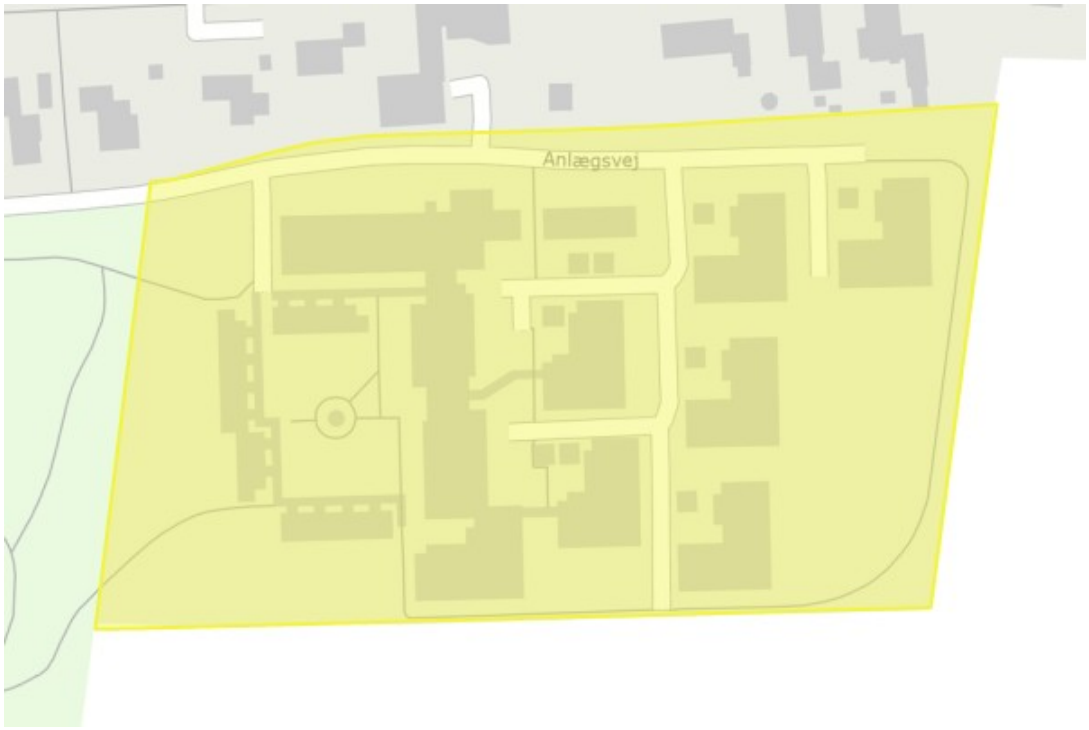
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for området under et.
Fremtidig bebyggelse skal udformes og placeres således, at genevirkninger i forhold til omgivelserne undgås. Udvidelse af eksisterende bebyggelse skal ske i dimensioner, farver og materialer, der harmonerer med den eksisterende grundsmurede bebyggelse.

Særlige bestemmelser

Træer over 10 meters højde skal bevares og plejes.

359-1.O.4 - Plejehjemmet Lykkesejecentret i Søllested



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - plejehjemsbebyggelse, centralkøkken, parkering o.lign.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for området under et.
Fremtidig bebyggelse udformes og placeres således, at genevirkninger i forhold til omgivelserne undgås. Udvidelse af eksisterende bebyggelse skal ske i dimensioner, farver og materialer, der nøje svare til den eksisterende bebyggelse.

Særlige bestemmelser

Der skal af æstetiske grunde samt af energisparehensyn etableres læplantning mod det åbne land, hvor det er muligt.Der skal beplantes efter en samlet beplantningsplan for hele området.

359-1.O.5 - Søllested Station

Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - jernbanestation, posthus, parkering o.lign.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for området under et.

359-1.O.6 - Offentligt område syd for Jernbanegade i Søllested

Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - vejhal, renseanlæg og nærgenbrugsstation, med tilhørende tekniske anlæg - parkering o.lign.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for området under et.
Fremtidig bebyggelse skal udformes og placeres således, at genevirkninger i forhold til omgivelserne undgås.

Særlige bestemmelser

Der skal af æstetiske grunde samt af energisparehensyn etableres afskærmende beplantning omkring området.

359-1.O.9 - Krumsø Fri- & Kostskole i Søllested

Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - højskole o.lign.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

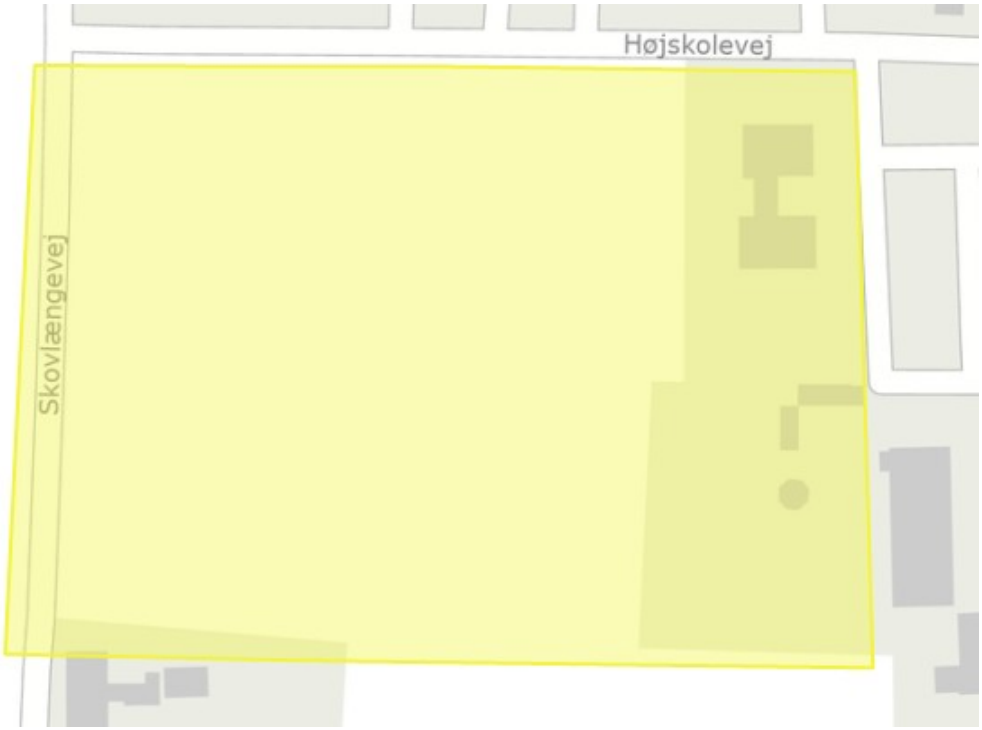
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for området under et.
Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til omgivelserne undgås. Eventuel udvidelse og ombygning skal ske i harmoni med den eksisterende bebyggelse.

Særlige bestemmelser

Læplantning herunder høje træer over 10 meters højde skal i videst muligt omfang bevares og plejes.

360-O2 - Offentligt område ved Krumsø Fri- & Kostskole, Søllested



Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - højskole, kostskole, friskole, indrætsanlæg

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone.

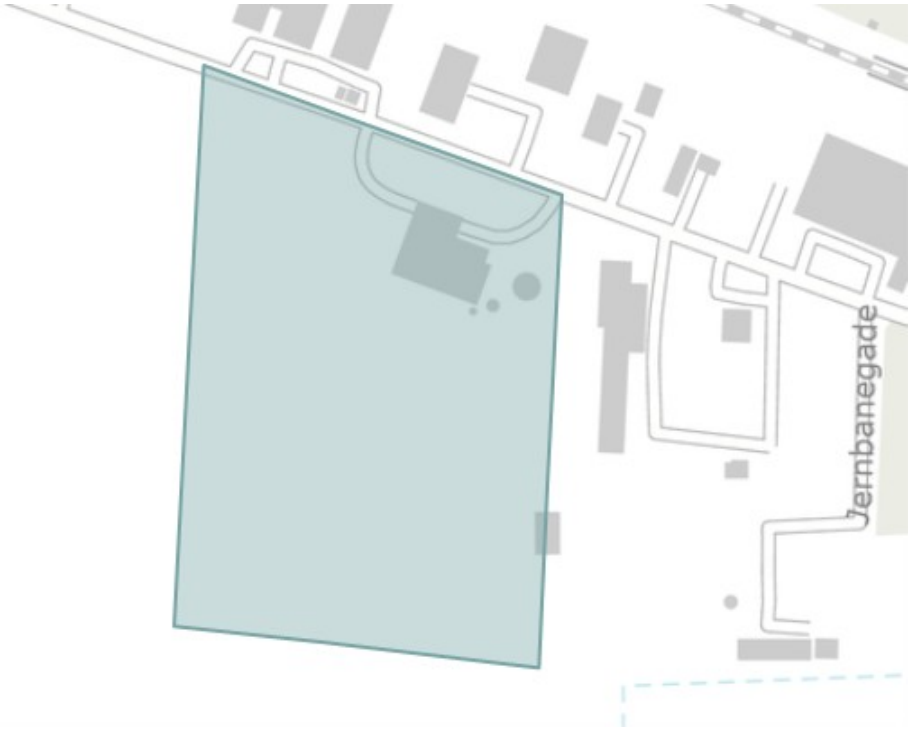
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for området under et. Bebyggelse til særlige formål, idræt, kan opføres i højde på maks. 12 meter.

360-T26 - Område til energiproduktion i Søllested



Anvendelsesbestemmelser

Område til energiproduktion - f.eks. solvarmeanlæg.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

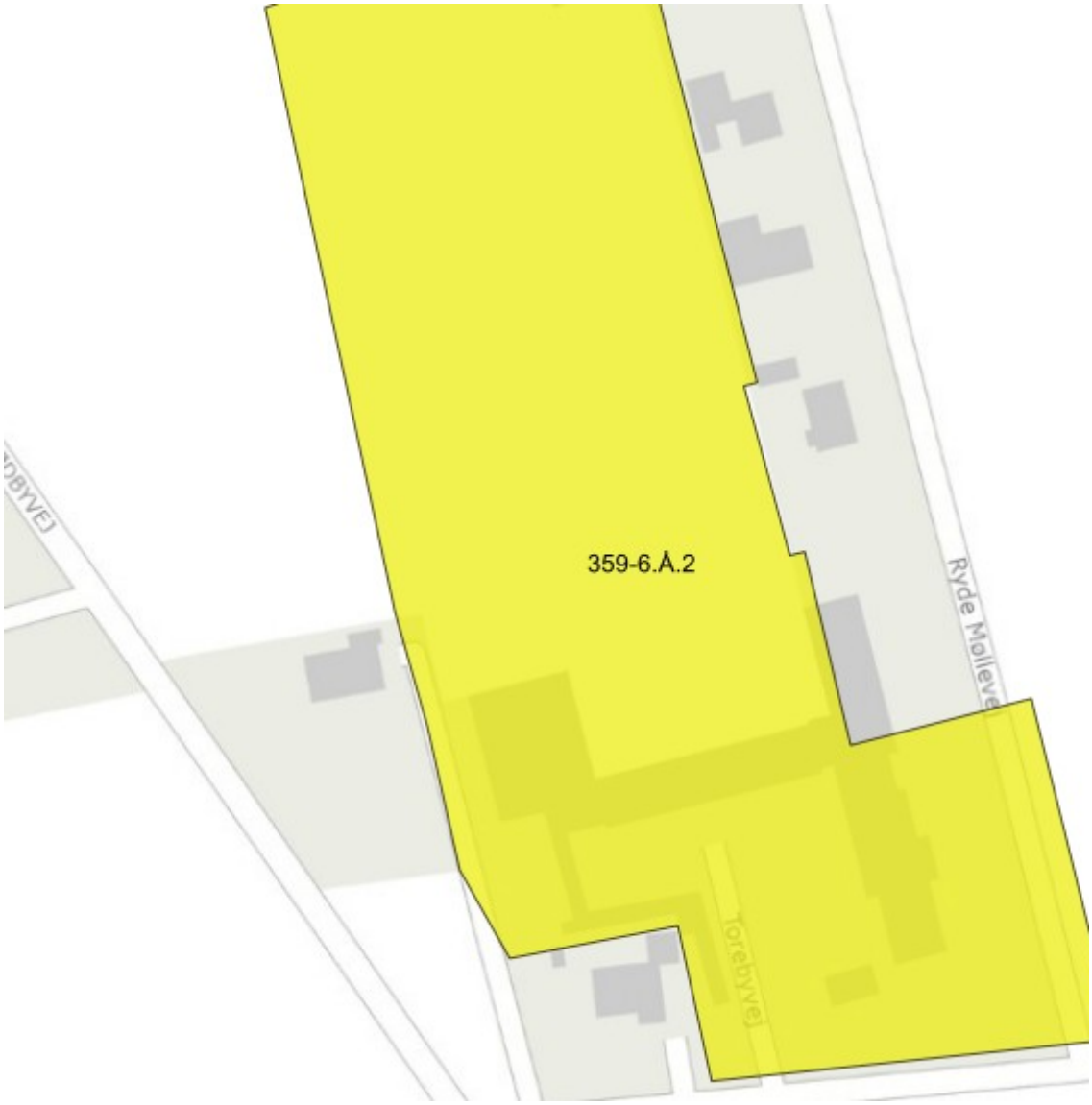
Byzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for området under et. Såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det kan større bygningshøjde tillades. Der kan etableres en akkumulatortank på op til 24 meters højde.

Toreby



359-6.Å.2 - Reventlow skoles areal, Toreby

Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - skole, fritidsaktiviteter og -anlæg, liberalt erhverv, servicevirksomhed, parkering o.lign.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

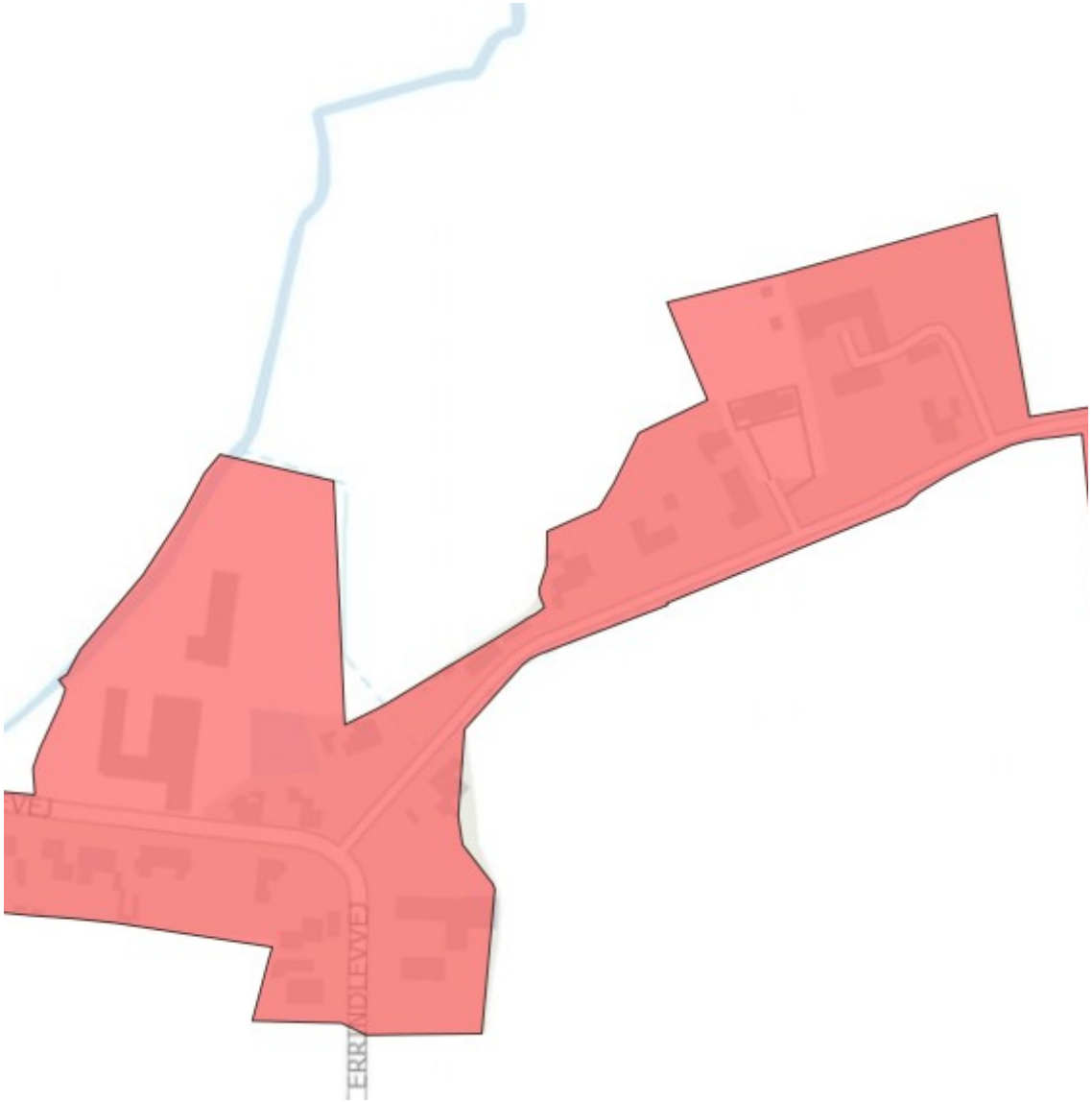
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for området under et.
Udvidelse af eksisterende bebyggelse skal ske i dimensioner, farver og materialer, der harmonerer med den eksisterende grundmurede bebyggelse.
Ny bebyggelse skal udformes og placeres således, at genevirkninger i forhold til omgivelserne undgås.

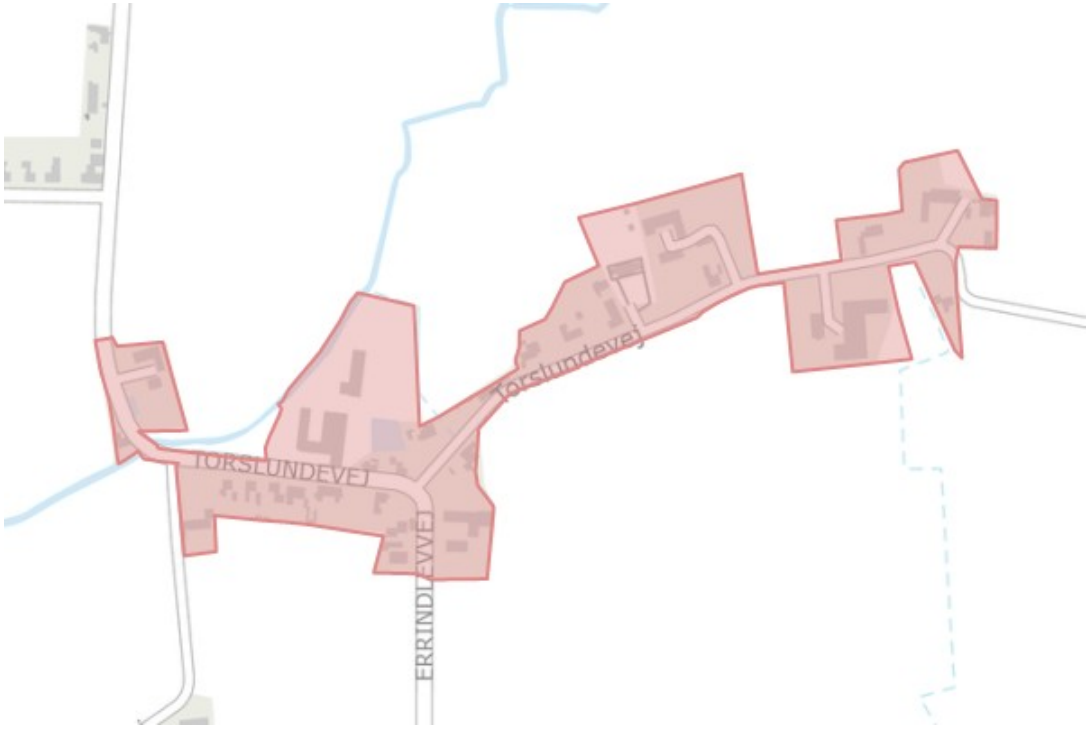
Særlige bestemmelser

Eksisterende beplantning skal i videst muligt omfang bevares og plejes.

Torslunde



360-BE57 - Landsbyen Torslunde



Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligområde og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Tågerup - Hyldtofte

360-BE58 - Landsbyen Tågerup - Hyldtofte

Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for åben-lav bebyggelse og maks. 40 for tæt-lav bebyggelse.

Særlige bestemmelser

Bebyggelsens særlige landskabskarakter ønskes fastholdt. I den nordlige del af Tågerup er lyst en kirkeomgivelsesfredning.
Størstedelen af rammen er omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber.

Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 1. Errindlev herregårds- og landsbylandskab, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.

Tårs

360-BE59 - Landsbyen Tårs

Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

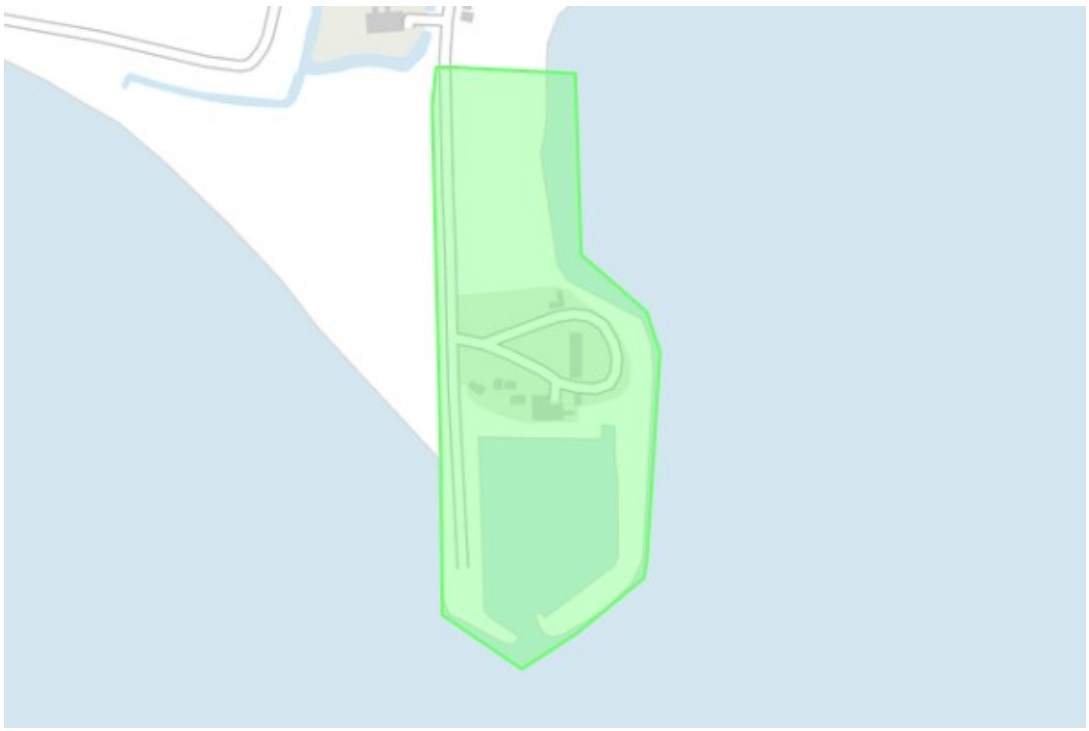
Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Størstedelen af rammen er omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 12. Nordvestlollands

kystlandskab, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.

360-R57 - Tårs fritidshavn



Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt formål fritidshavn, herunder opbevaringsskure, klubhuse, omklædningsfaciliteter og anlæg og indretninger til brug for foreninger og klubber med tilknytning til havet og kysten. Samt mulighed for rekreative faciliteter herunder bl.a. legepladser, baderamper, shelters, bålhytter, madpakkehytter og bålpladser til brug for børneinstitutioner, daginstitutioner, folkeskoler og lignende eller besøgende på havnen. Maks. 40 bådpladser.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

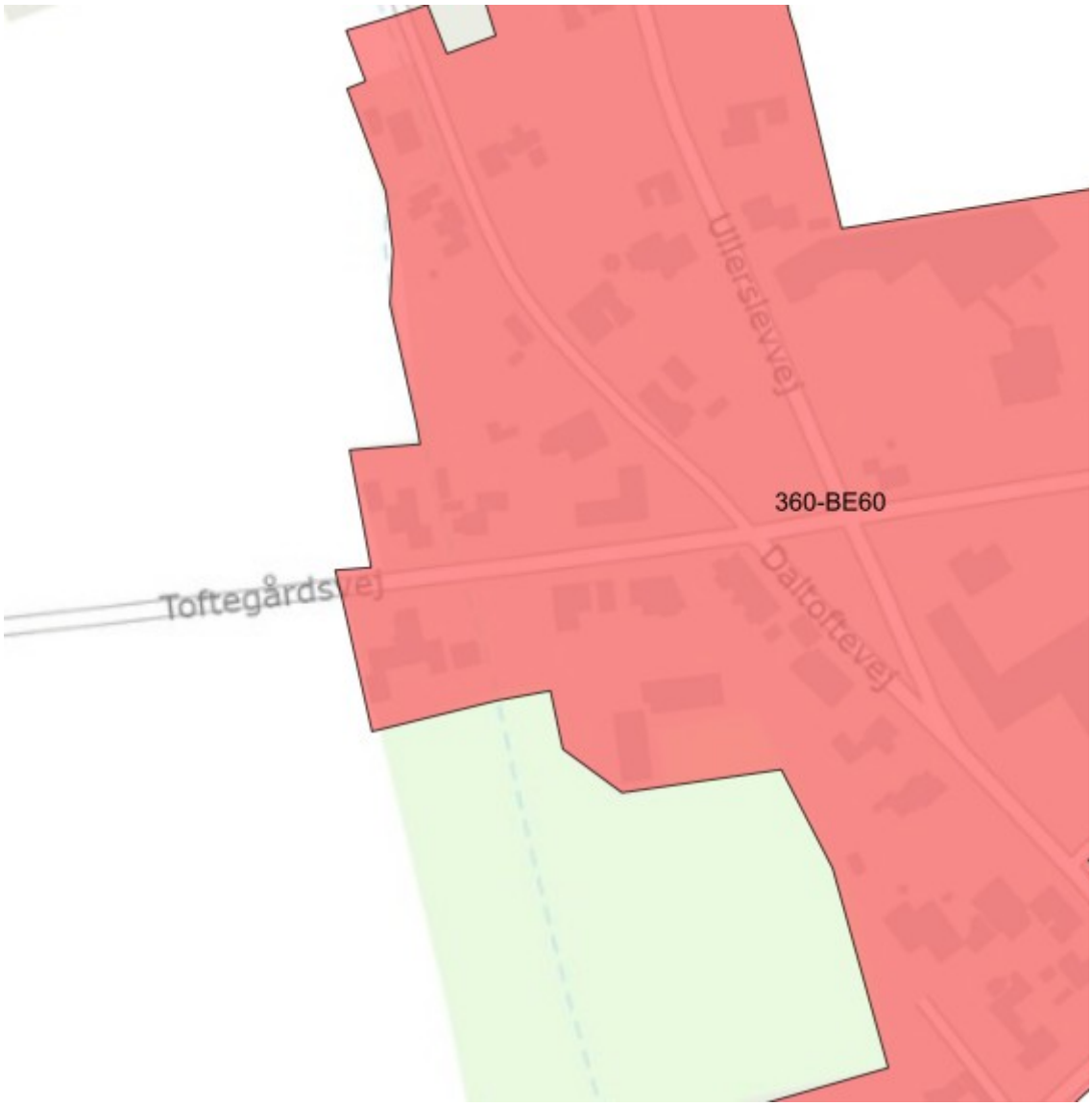
Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for området som helhed.

Særlige bestemmelser

Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 12. Nordvestlollands kystlandskab, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.

U-Å

Ullerslev



360-BE60 - Landsbyen Ullerslev

Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Urne

360-R55 - Urne fritidshavn

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt formål fritidshavn, herunder opbevaringsskure, klubhuse, omklædningsfaciliteter og anlæg og indretninger til brug for foreninger og klubber med tilknytning til havet og kysten. Samt mulighed for rekreative faciliteter herunder bl.a. legepladser, baderamper, shelters, bålhytter, madpakkehytter og bålpladser til brug for børneinstitutioner, daginstitutioner, folkeskoler og lignende eller besøgende på havnen. Maks. 17 bådpladser.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

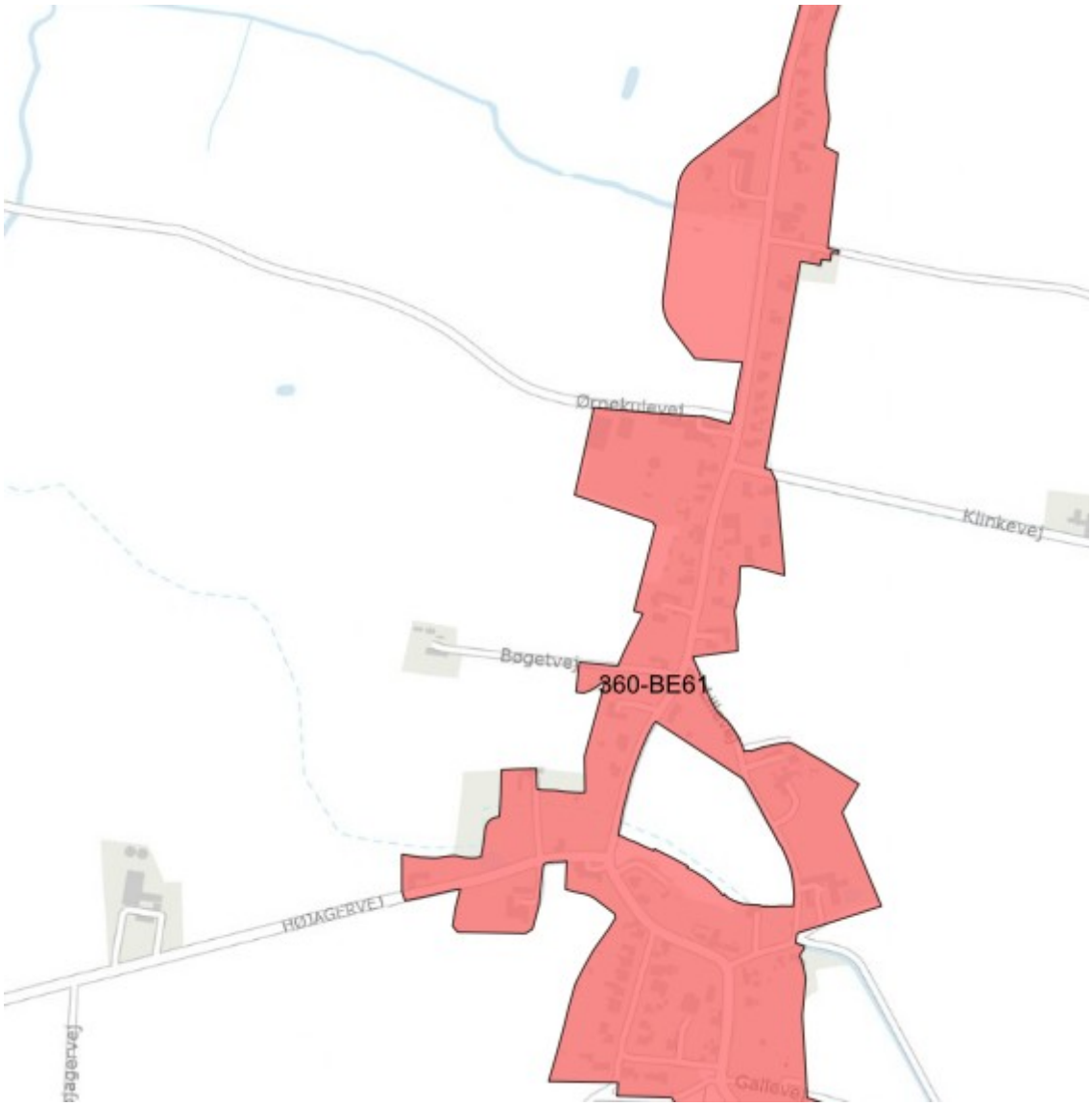
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for området som helhed.

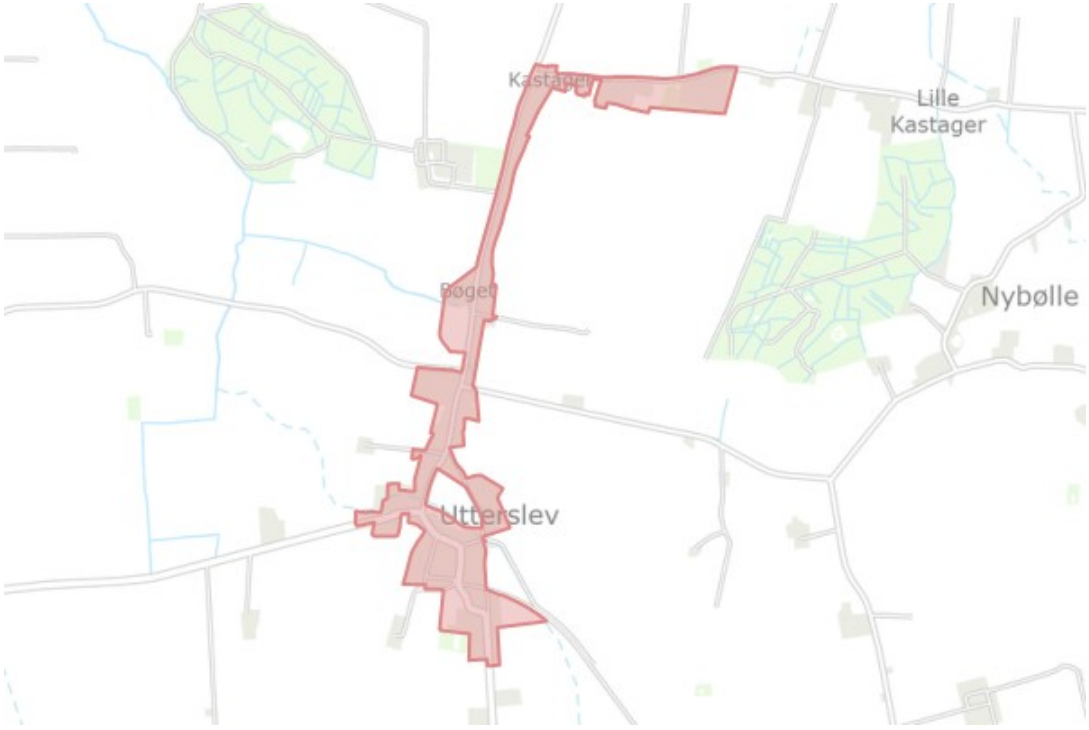
Særlige bestemmelser

Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 12. Nordvestlollands kystlandskab, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.

Utterslev



360-BE61 - Landsbyen Utterslev



Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker for hele bymidten: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

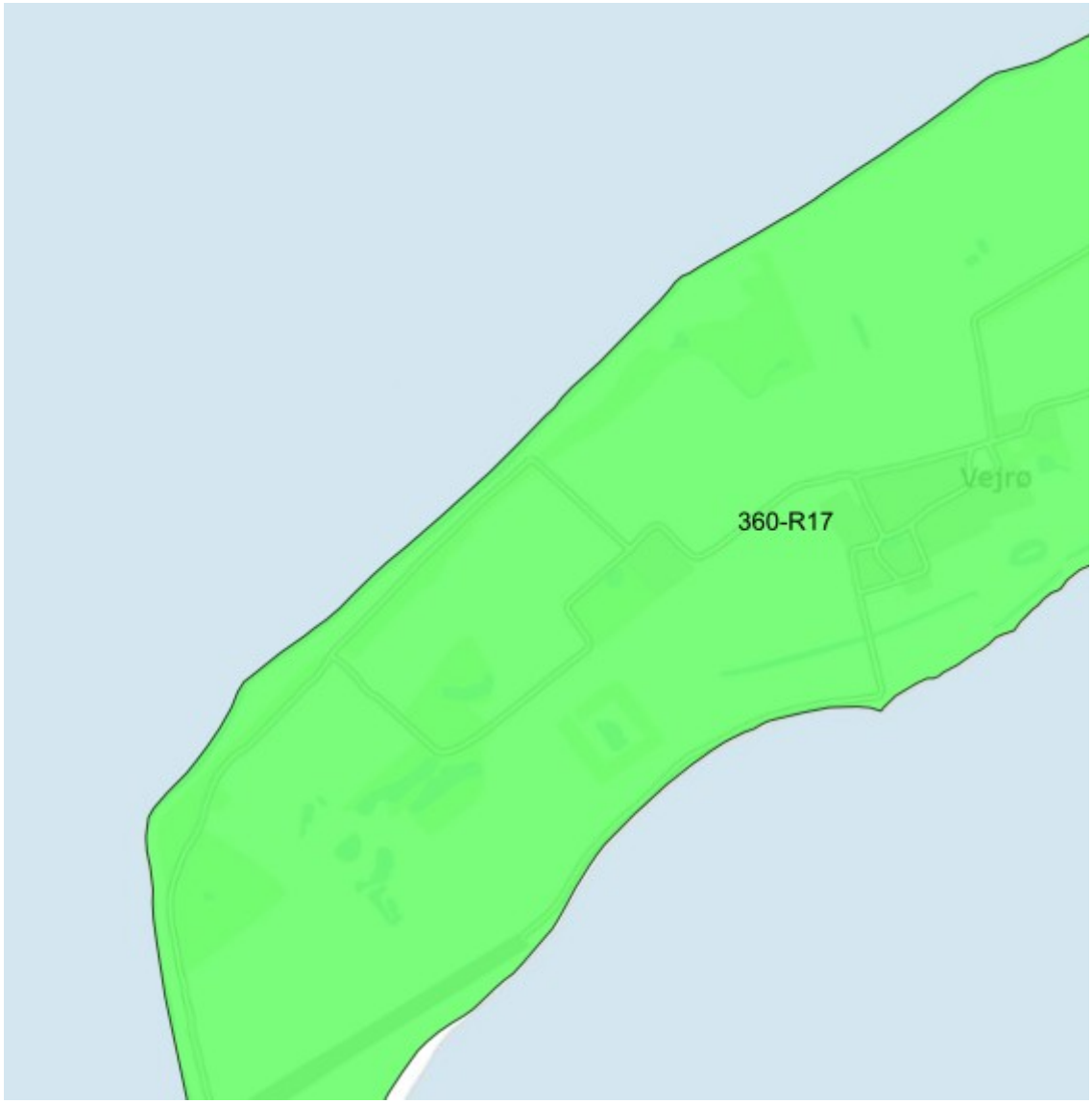
Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

En bevarelse og regulering af kirkens omgivelser skal sikre, at de kirkenære omgivelser fremtræder i harmoni med kirken.
Den nordlige del af rammen er omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige

bevaringsværdier i landskabskarakterområde 12. Nordvestlollands kystlandskab, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.

Vejrø



360-R17 - Vejrø

Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område med offentlig adgang, landbrug, turistområde med ferieboliger, fritidshavn til maks. 140 enheder, flyveplads, campingplads til maks. 67 enheder, samt mindre butikker til brug for områdets kunder.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

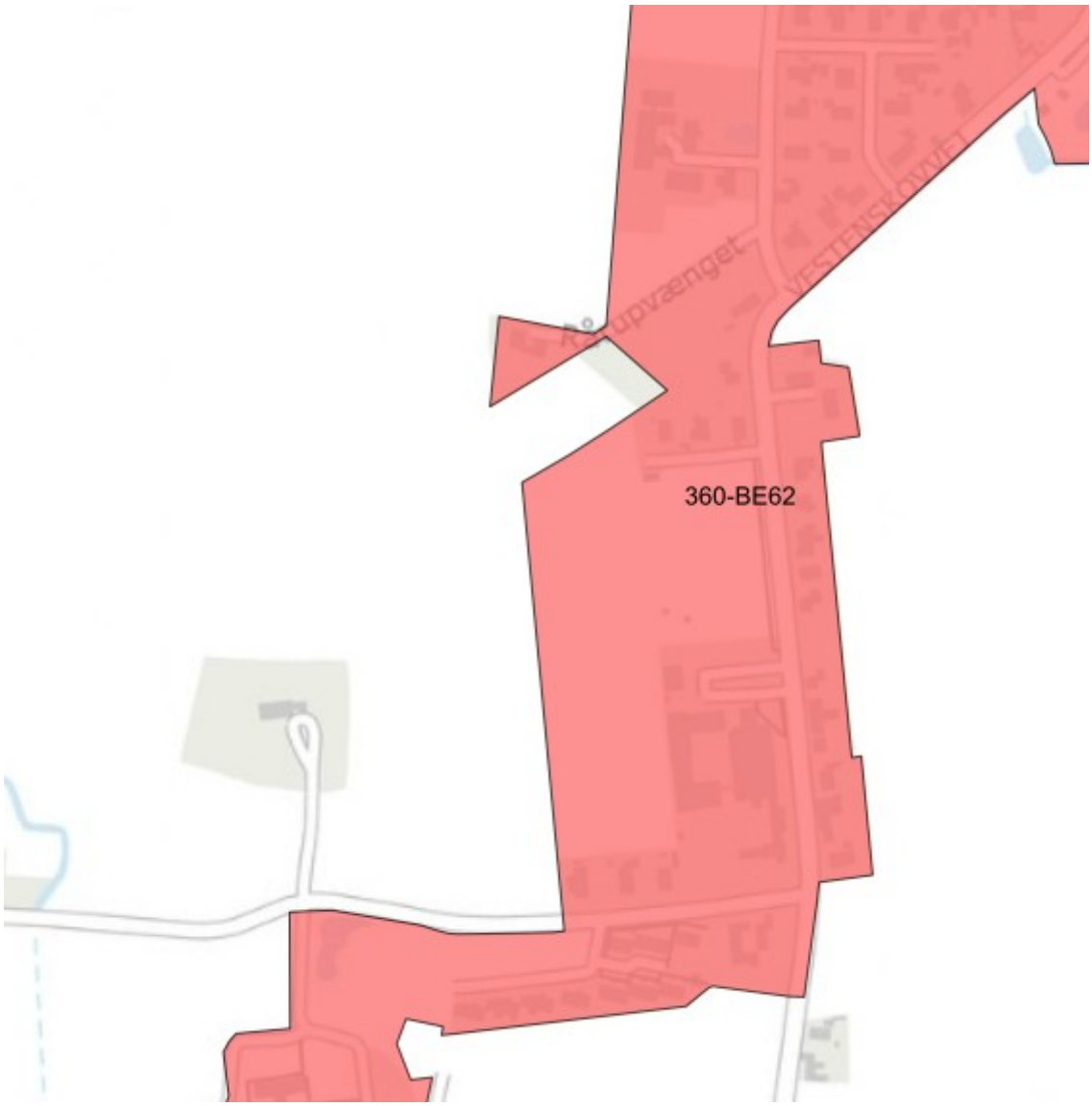
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 2 for området under et. Til landbrugets bygninger, samt ved særlige hensyn til f.eks. tekniske installationer, kan en større højde tillades.

Vestenskov



360-BE62 - Landsbyen Vestenskov

Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Byzone og landzone.

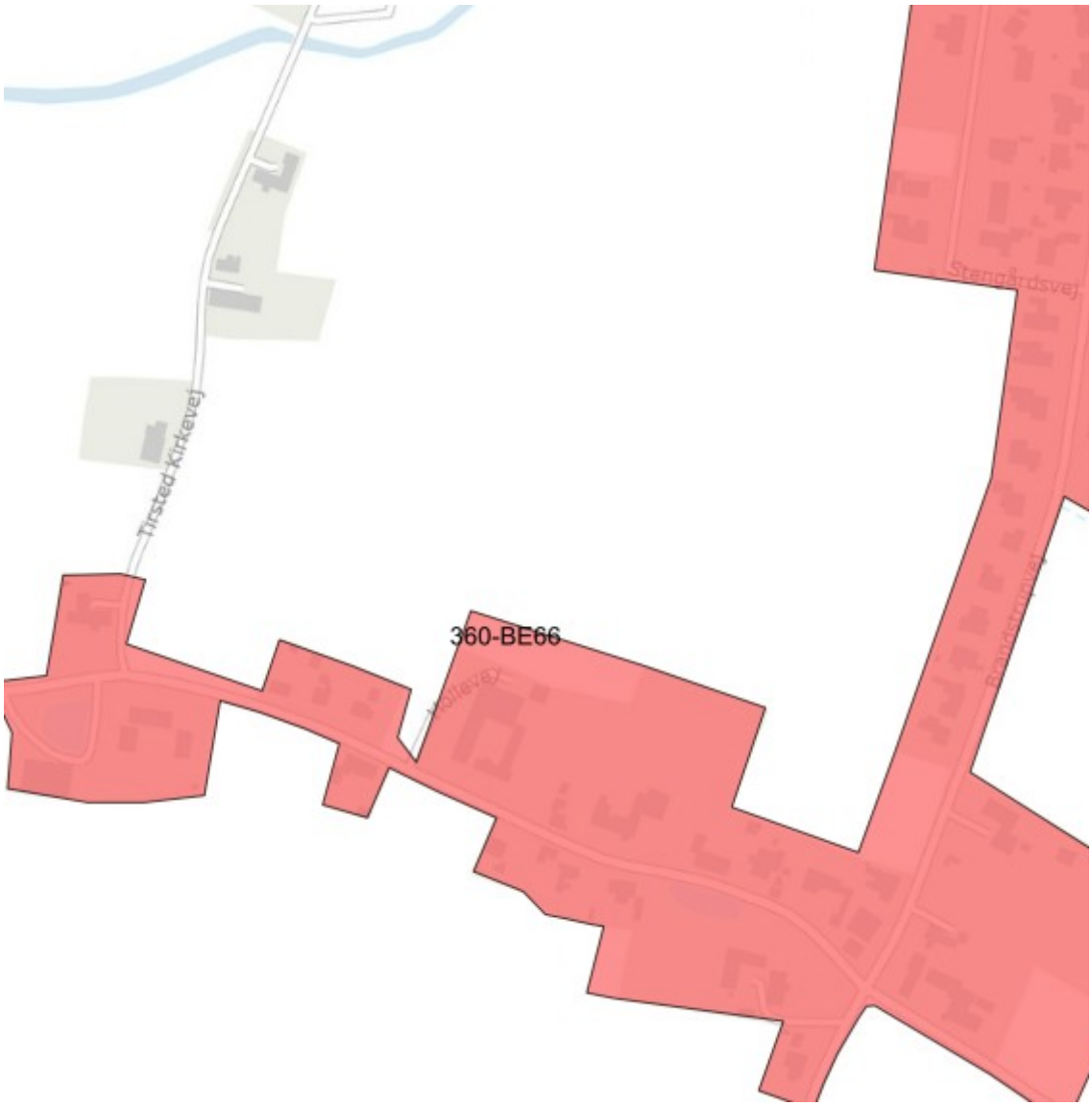
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for åben-lav bebyggelse og maks. 40 for øvrig bebyggelse.

Vester Tirsted



360-BE66 - Landsbyen Vester - Tirsted

Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

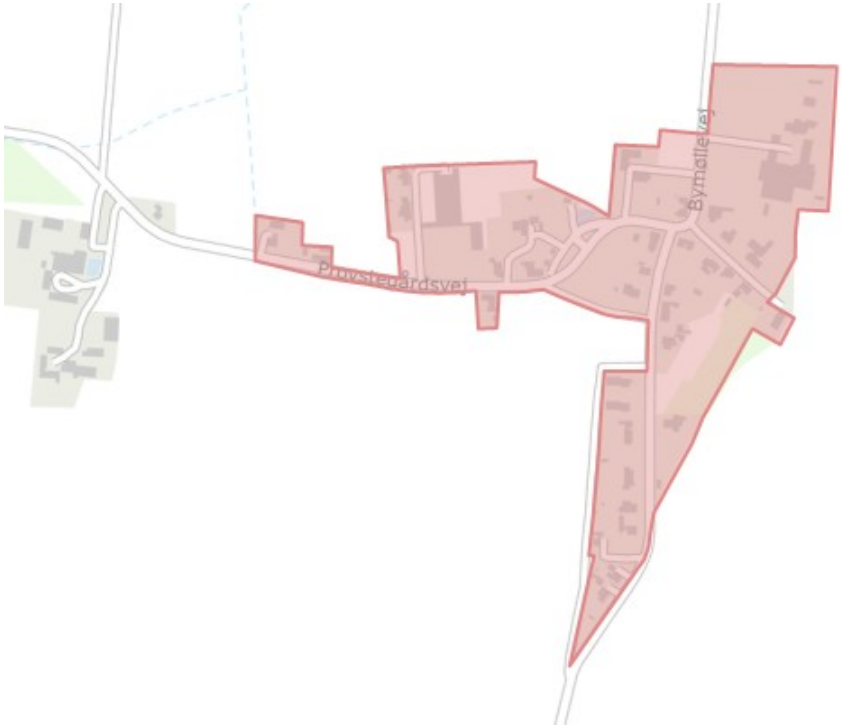
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for åben-lav bebyggelse og maks. 40 for tæt-lav bebyggelse.

Særlige bestemmelser

Bebyggelsens særlige landsbykarakter ønskes fastholdt.

Vesterbo

360-BE63 - Landsbyen Vesterbo



Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

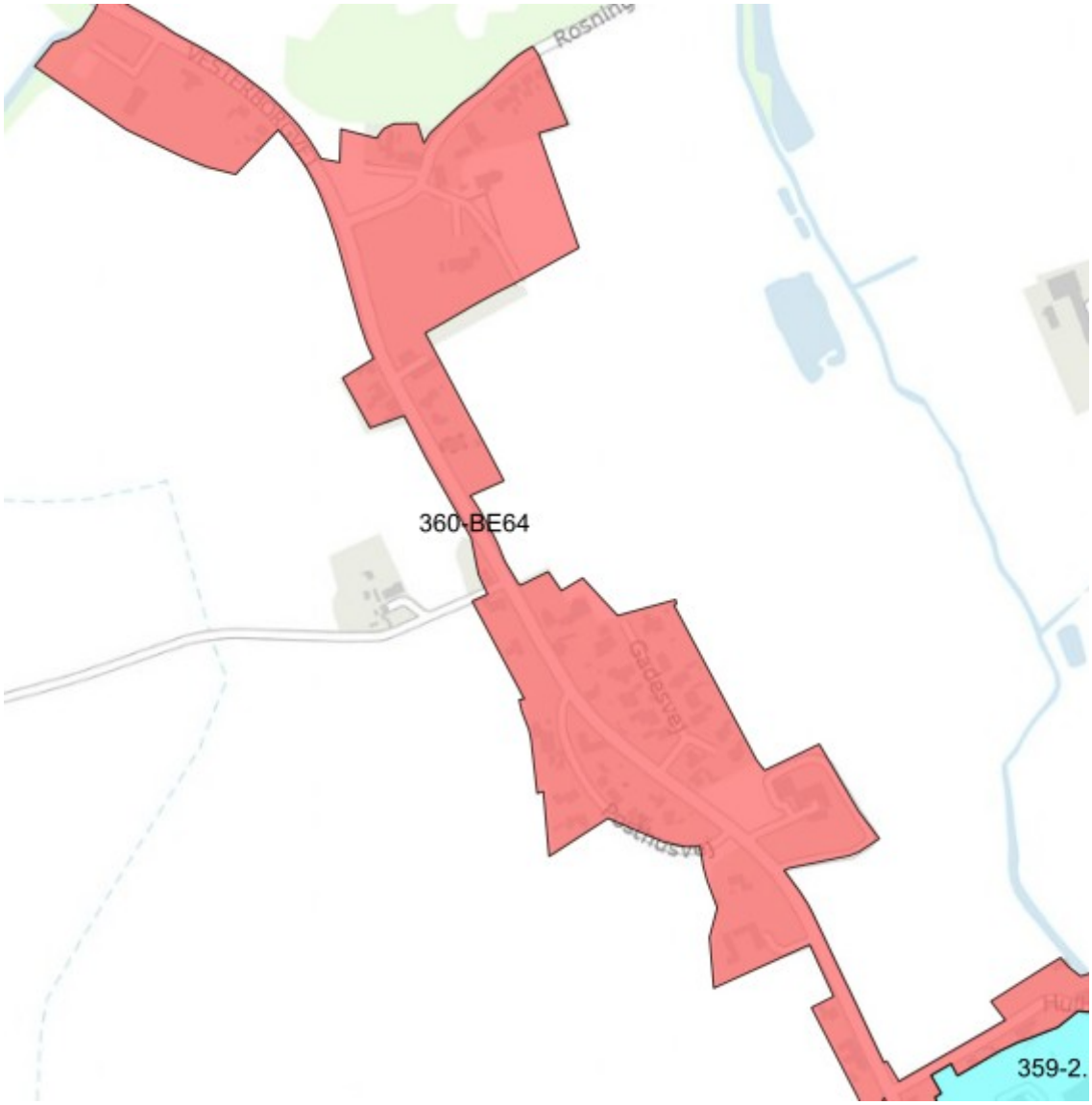
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Vesterborg



360-BE64 - Landsbyen Vesterborg

Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligområde og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.
Størstedelen af rammen er omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige

bevaringsværdier i landskabskarakterområde 7. Skovlandskabet og 8. Tunneldallandskabet - Ravnsby Bakker og Halsted Ådal, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.

359-2.E.1 - Erhvervsområde i den sydlige del af Vesterborg

Anvendelsesbestemmelser

Lokalt erhvervsområde - kategori E - mijløklasse 2-4 samt enkelte boliger i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for området under et.
Såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggøre det, kan en større bygningshøjde tillades.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

359-6.Å.1 - Vesterborg skoles areal

Anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål - skole, fritidsaktiviteter og -anlæg, liberalt erhverv, servicevirksomhed, parkering o.lign.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

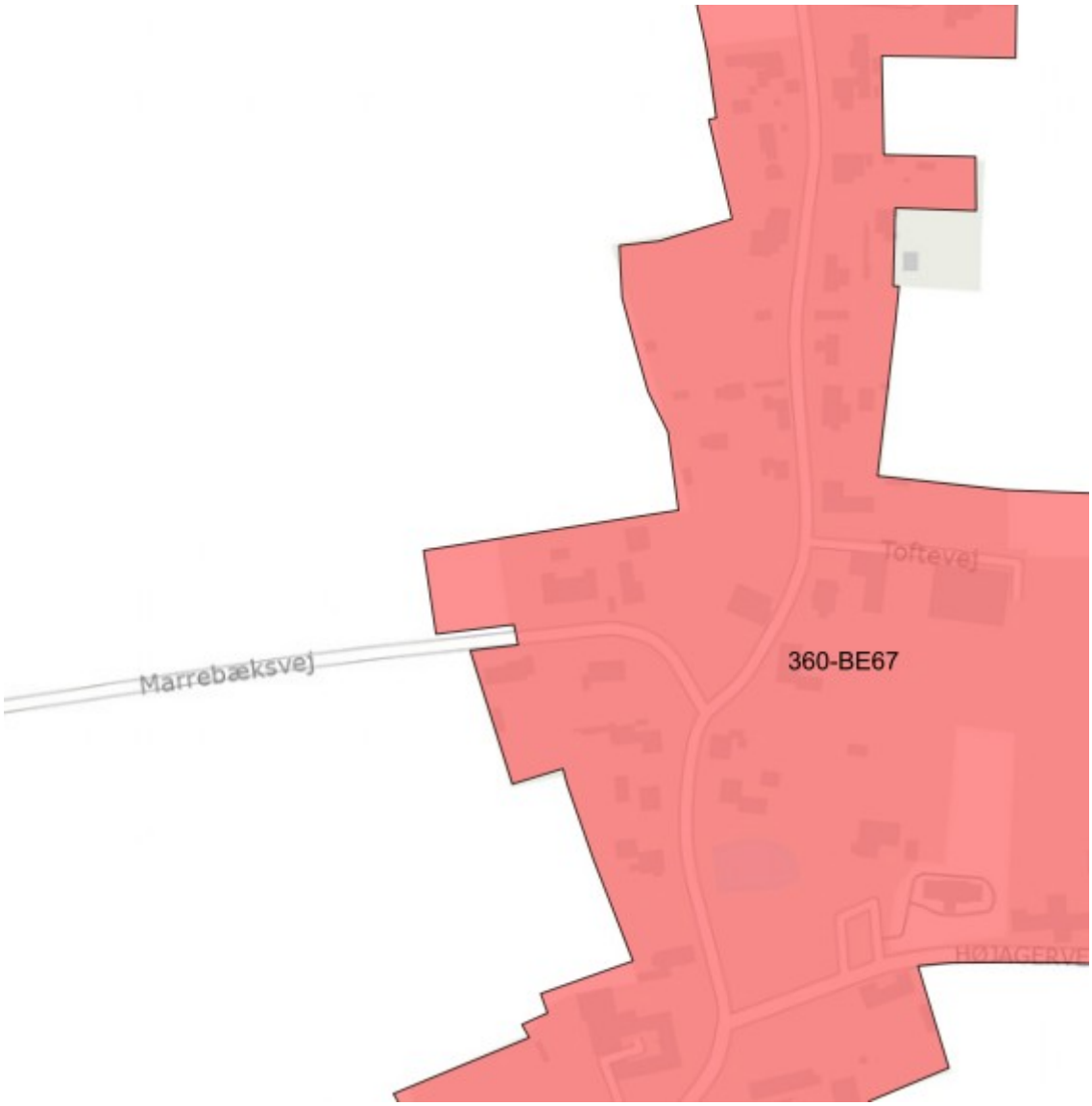
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for området under et.
Udvidelse af eksisterende bebyggelse skal ske i dimensioner, farver og materialer, der harmonerer med den eksisterende grundmurede bebyggelse.
Ny bebyggelse skal udformes og placeres således, at genevirkninger i forhold til omgivelserne undgås.

Særlige bestemmelser

Eksisterende beplantning skal i videst muligt omfang bevares og plejes.
Beplantning af området mod Vesterborg Sø skal ske i harmoni med dette områdes vegetation.

Vindeby



360-BE67 - Landsbyen Vindeby

Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

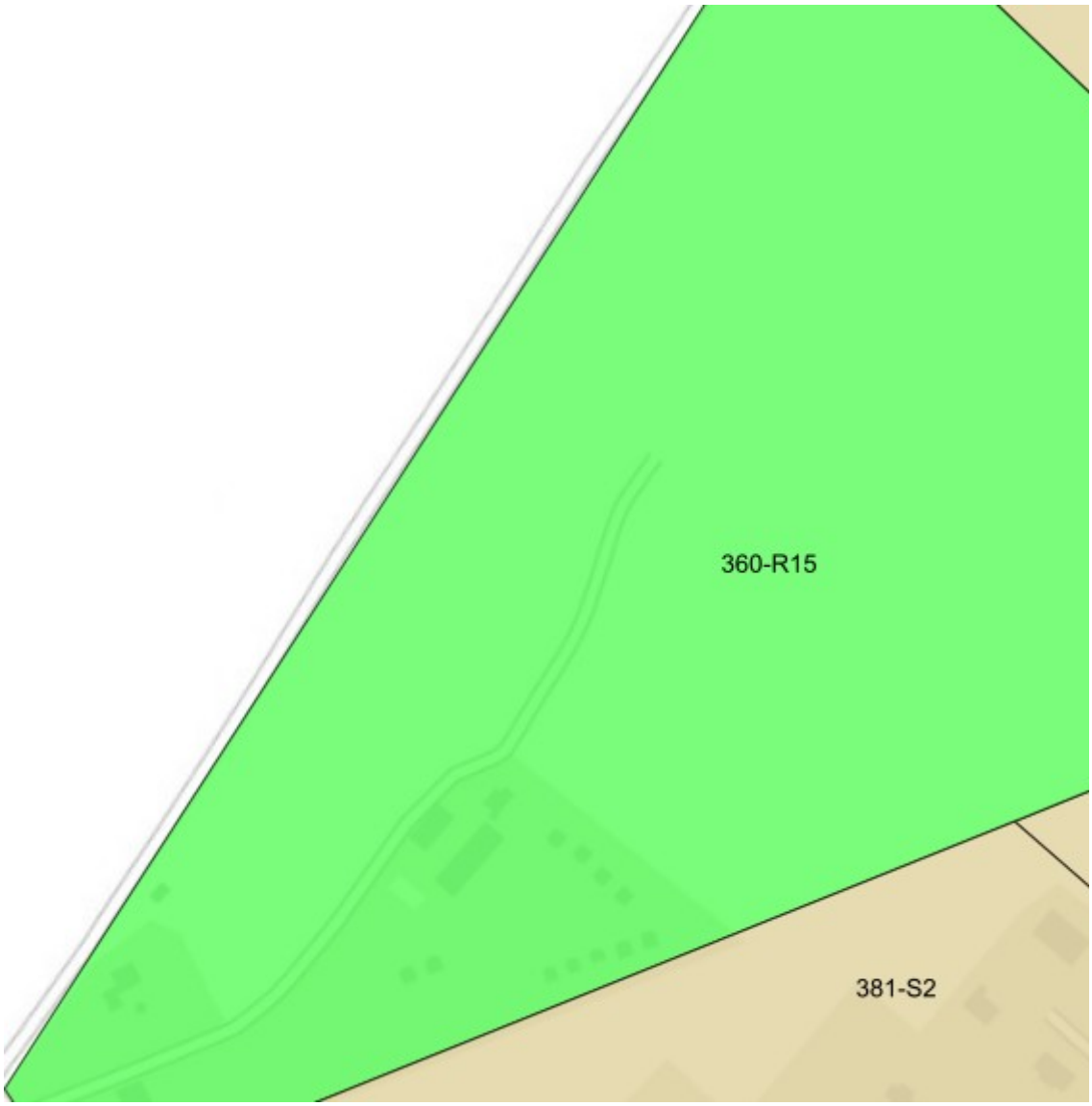
Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

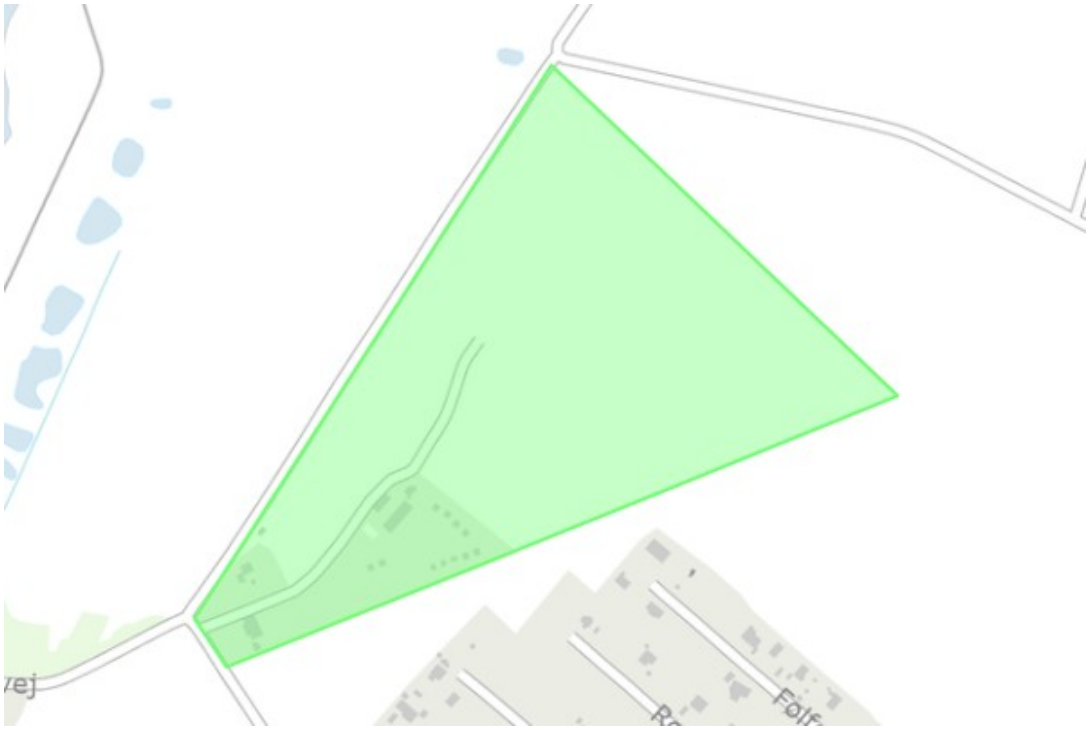
En bevarelse og regulering af kirkens omgivelser skal sikre, at de kirkenære omgivelser fremtræder i harmoni med kirken.
Selv om der er en maks. bygningshøjde på 8,5 meter og maks. 1,5 etage, kan det gamle ældrehjem/sognerådskontor, Marrebækvej 6, tillades

genopført med sin oprindelige højde (ca. 10,5 meter) og etageantal (1 fuld etage og 1,5 under tag).
Den vestligste del af rammen er omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 12. Nordvestlollands kystlandskab, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.

Ydø



360-R15 - Campingpladsen Albuen ved Ydø



Anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område - campingplads til maks. 250 enheder samt mindre butikker til brug for områdets kunder.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

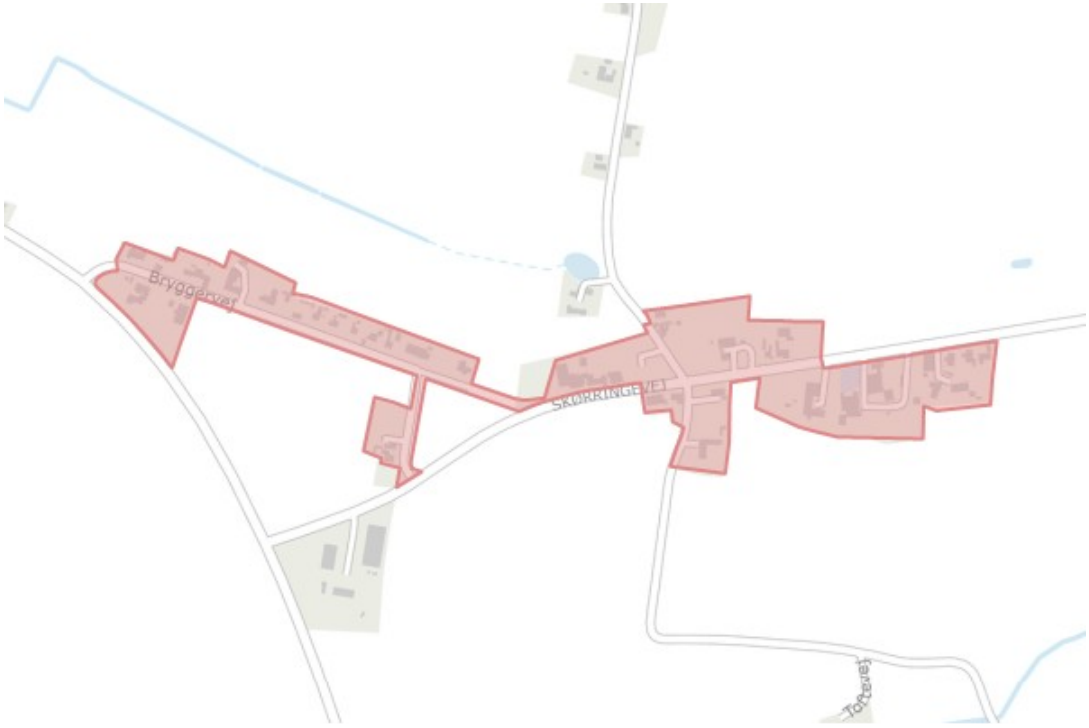
Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 2 for området under et.

Øster Skørringe

360-BE68 - Landsbyen Øster Skørringe



Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

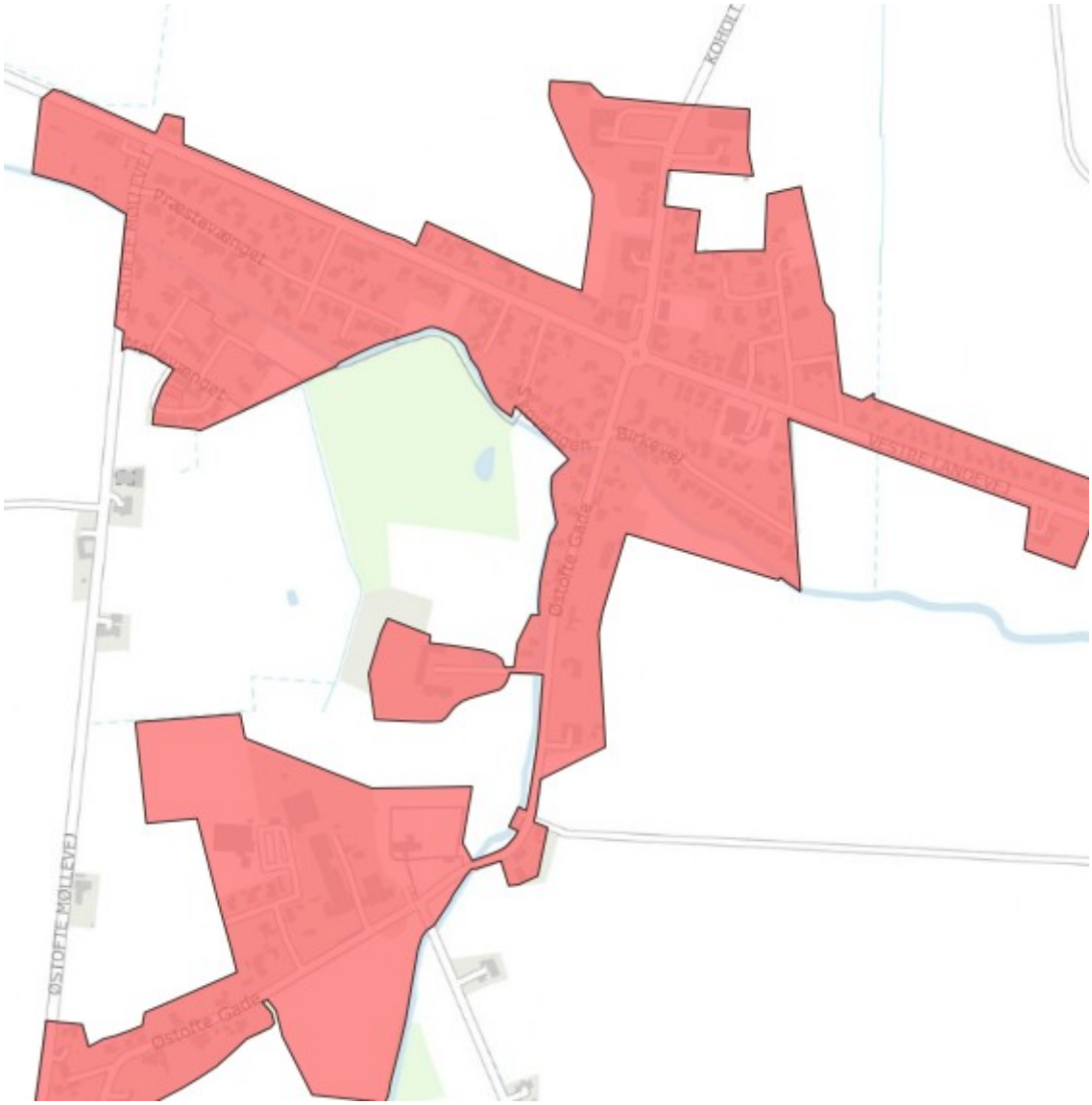
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for åben-lav bebyggelse og maks. 40 for tæt-lav bebyggelse.

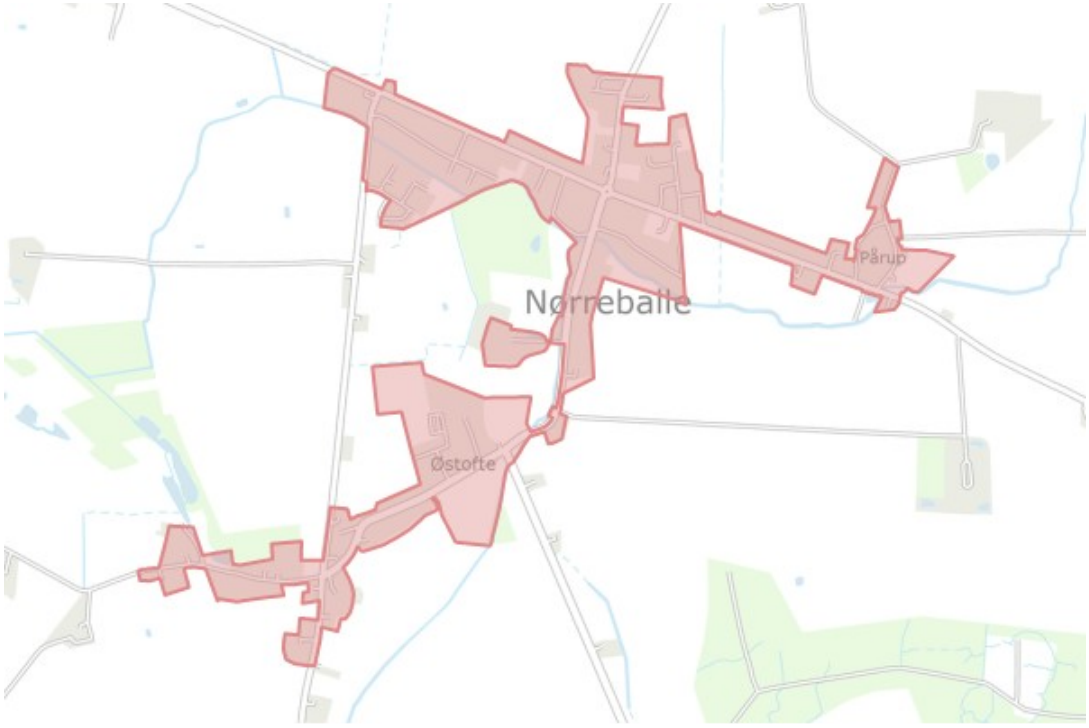
Særlige bestemmelser

Bebyggelsens særlige landskabskarakter ønskes fastholdt.
Skørringe og Vejleby kirker er omfattet af kirkeomgivelsesfredninger.

Østofte - Nørreballe



360-BE70 - Landsbyen Østofte - Nørreballe



Anvendelsesbestemmelser

Landsbyområde - boligformål og landbrugserhverv, offentlige formål, samt øvrige erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

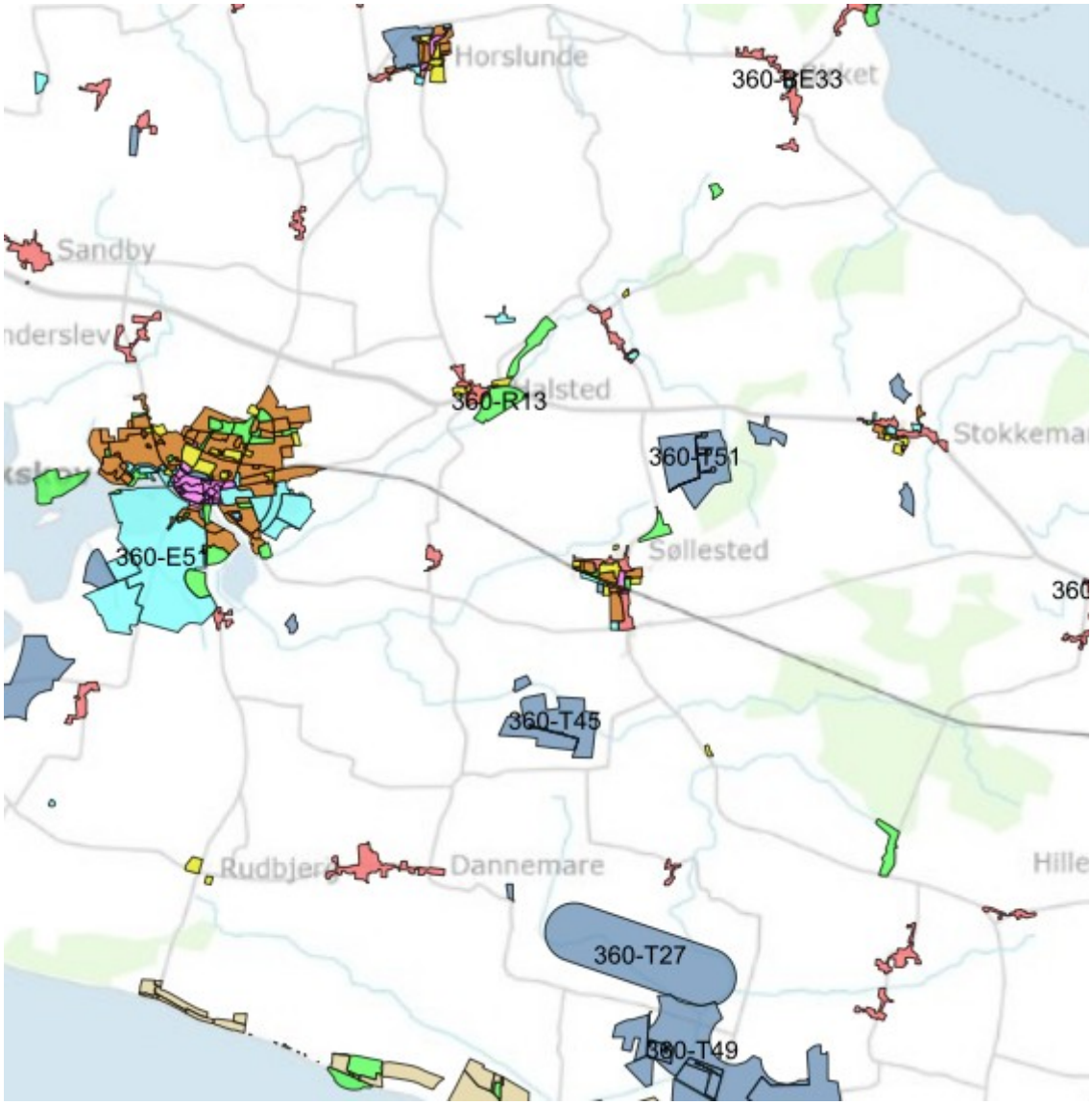
Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

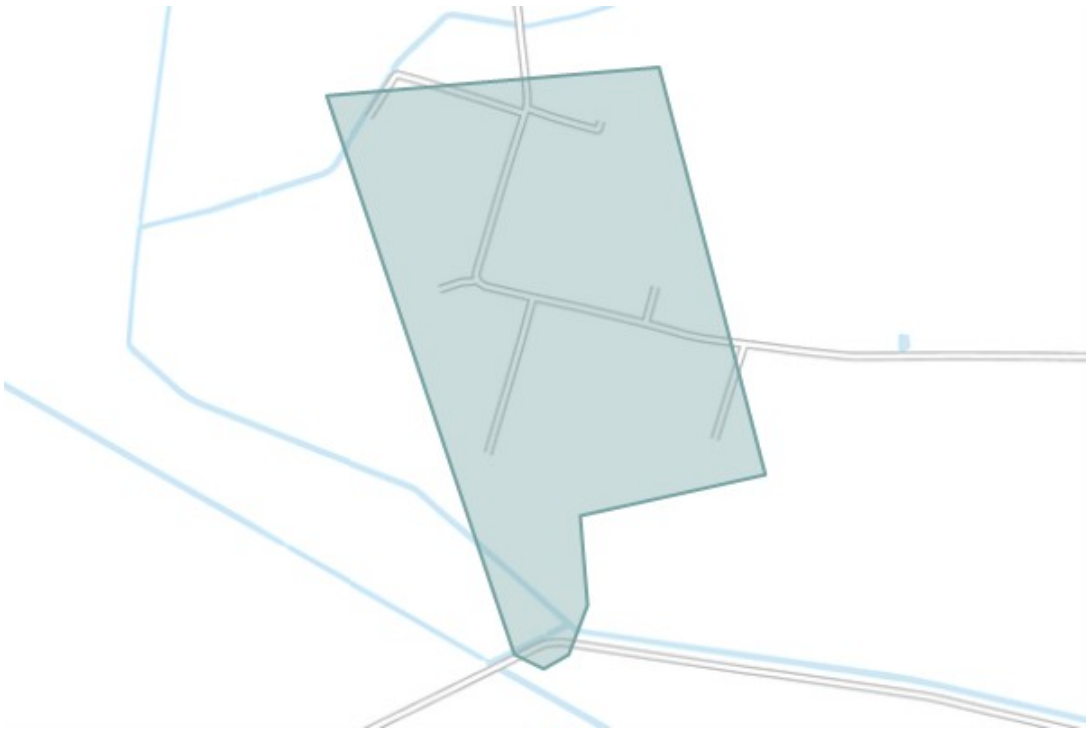
Mod øst, vest og syd er mindre dele af rammen er omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 7.

Skovlandskabet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.

Vindmøller og Solceller



355-V1 - Vindmølleområde ved Saksfjed



Anvendelsesbestemmelser

Vindmølleområde - området kan fortsat anvendes til jordbrugsformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

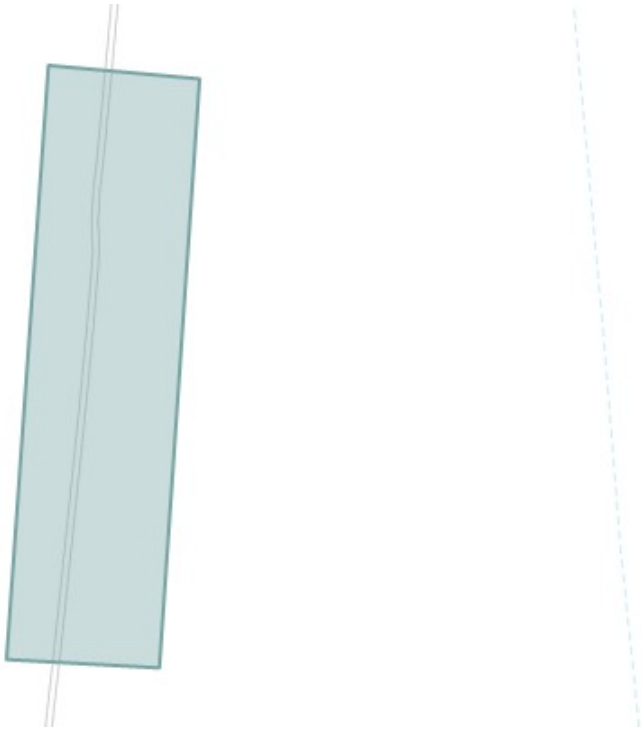
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Maks. navhøjde 46 meter. Der må maks. placeres 7 møller, hver på mindst 750 kW. Skal opstilles i et klart geometrisk mønster, der er tilpasset de eksisterende vindmøller. Skal opføres på rørtårn, farven grå og rotorens omløbsretning med uret. Omdrejningshastigheden skal synkroniseres for nye møller imellem.

Særlige bestemmelser

Når vindmøllen/vindmøllerne er udtjente og nedtages eller bortsaneres i forbindelse med realisering af et andet vindmølleområde, udtages området og der kan ikke igen opstilles nye vindmøller i området.

355-V2 - Vindmølleområde ved Bjernæs i Holeby



Anvendelsesbestemmelser

Vindmølleområde - området kan fortsat anvendes til jordbrugsformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

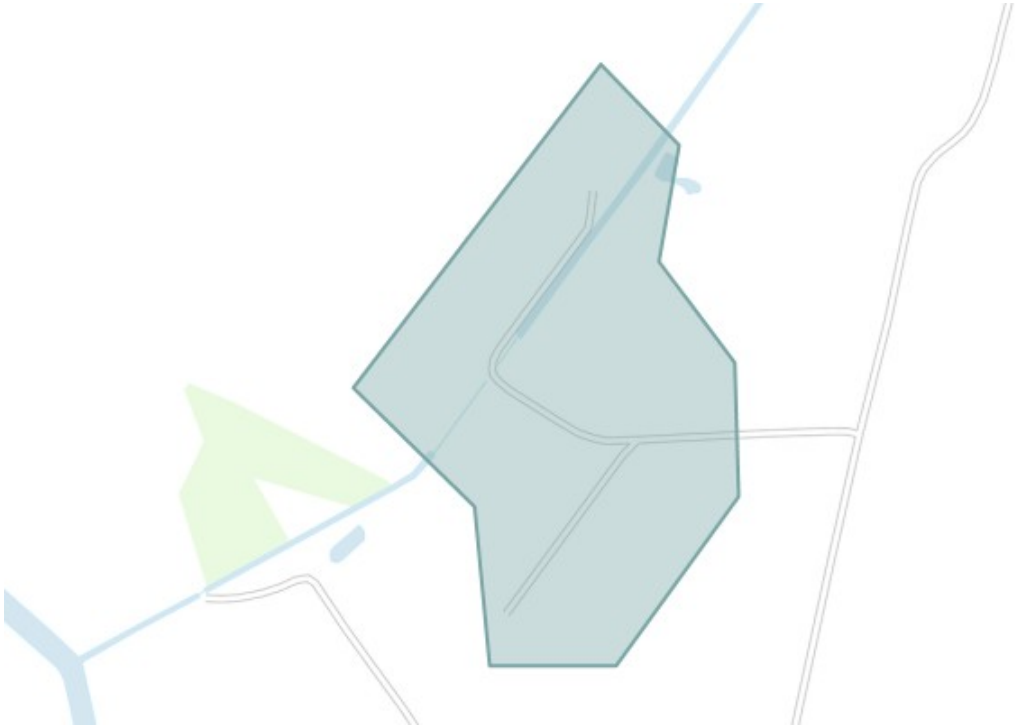
Maks. navhøjde 35 meter, kan dog fraviges hvis ikke landskab-, miljø-, råstof-, jordbrug- eller fredningsinteresser taler afgørende imod det. Der må maks. placeres 2 møller, hver på mindst 500 kW. Skal opstilles i et klart geometrisk mønster, der er tilpasset de eksisterende vindmøller. Skal opføres på rørtårn, farven grå og rotorens omløbsretning med uret. Omkring området udlægges konsekvensområde på 400 m, inden for hvilket der ikke må etableres støjfølsom arealanvendelse, medmindre det kan godtgøres, at der ikke vil være miljømæssige problemer forbundet hermed.

Særlige bestemmelser

Tilladelse til opførelse af den anden store vindmølle, betinger at vindmøllen på 150 kW nedtages.
Når vindmøllen/vindmøllerne er udtjente og nedtages eller bortsaneres i

forbindelse med realisering af et andet vindmølleområde, udtages området og der kan ikke igen opstilles nye vindmøller i området.

359-6.Å.4 - Vindmølleområde ved Lammehave



Anvendelsesbestemmelser

Vindmølleområde - området kan fortsat anvendes til jordbrugsformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

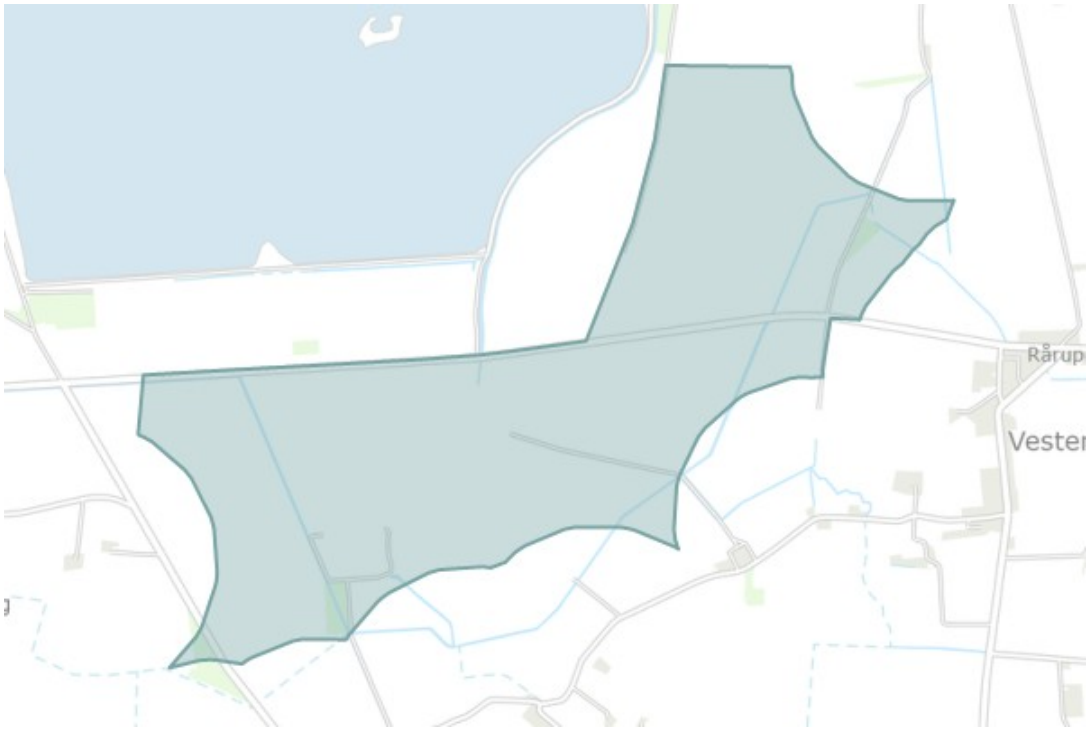
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Maks. navhøjde 35 meter, kan dog fraviges ved en landskabelig visuel vurdering. Der må maks. placeres 4 møller. Farven skal være mathvid/grå og rotorens omløbsretning med uret. Konsekvensområde på min. 400 meter omkring området, hvor der ikke må etableres nye boliger, opføres enkeltstående møller samt etableres anden støjfølsom aktivitet. Møller, der er ude af drift i mere end 12 måneder, skal nedtages.

Særlige bestemmelser

Når vindmøllen/vindmøllerne er udtjente og nedtages eller bortsaneres i forbindelse med realisering af et andet vindmølleområde, udtages området og der kan ikke igen opstilles nye vindmøller i området.

360-T11 - Vindmølleområde ved Bogø inddæmning



Anvendelsesbestemmelser

Vindmølleområde - opstilling af vindmøller med de hertil nødvendige bygninger, anlæg og serviceveje. Området kan fortsat anvendes til natur- og landbrugsformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

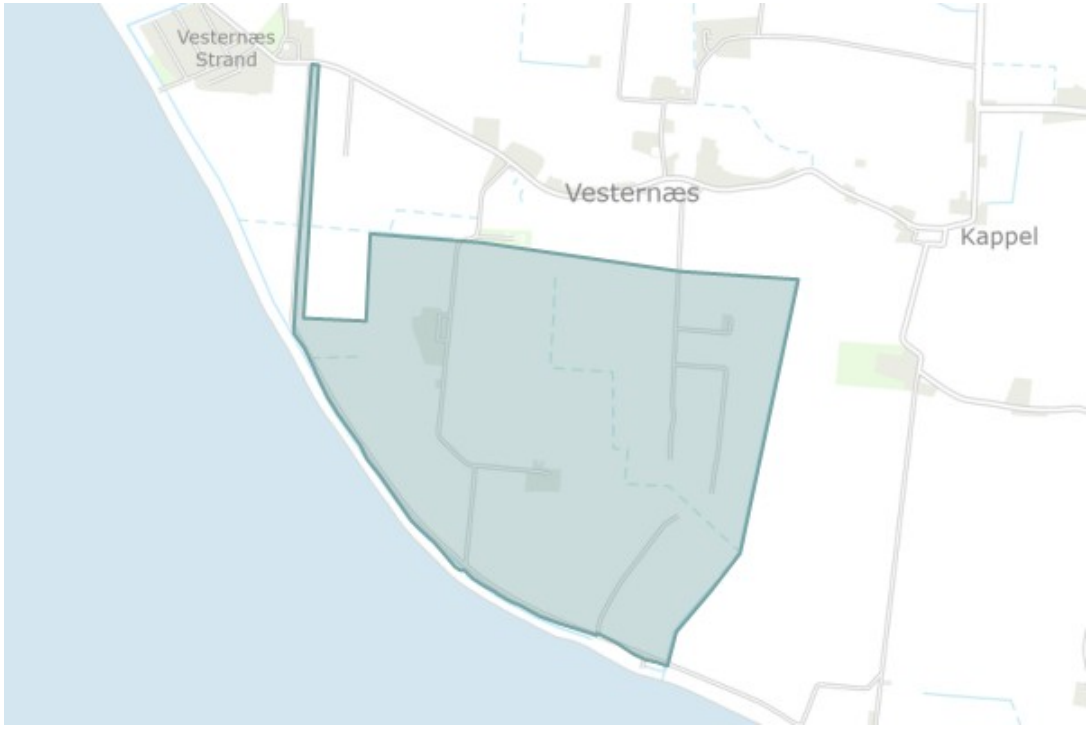
Landzone.

Omfang og udformning

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må opstilles vindmøller med rørtårne, på ikke under 100 meter og ikke over 150 meter totalhøjde. Opstillingen skal ske med henblik på at udnytte området optimalt under hensyntagen til både møllerne og anvendelsen af arealerne mellem møllerne.

360-T13 - Vindmølleområde ved Kappel



Anvendelsesbestemmelser

Vindmølleområde - Arealer, der ikke anvendes til vindmølleanlægget skal fortsat anvendes til formål, som naturligt hører hjemme i det åbne land - naturformål eller landbrugsformål (men ikke skovbrug jf. dog særligt område udpeget hertil).

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 200 meter

Der må maks. opstilles 7 vindmøller med de hertil nødvendige bygninger, anlæg og serviceveje. Der må opstilles vindmøller med rørtårne, på ikke under 150 meter og ikke over 200 meter totalhøjde. Opstillingen skal ske med henblik på at udnytte området optimalt under hensyntagen til både møllerne og anvendelsen af arealerne mellem møllerne. Det skal sikres, at der i så høj grad som muligt er harmoni mellem de forskellige møller uanset forskellig størrelse, ved fastsættelse af bestemmelser for farvesætning, rotationsretning, vingeantal, forhold mellem tårnhøjde og rotordiameter, forbud mod reklamer og logoer mv. Møllerne skal placeres med 5 møller langs kysten og 2 møller bag denne række. De 3 største møller placeres i midten af den yderste række, således at der opnås størst mulig afstand mellem de største møller og beboelserne. Der kan opstilles 2 markeringsmaster, 1 på hver side af vindmøllegruppen. Masterne skal udformes som gittermaster uden barduner og mastehøjden må ikke

overstige 200 meter. Byggefelterne til de enkelte vindmøller, master mv. udpeges i lokalplanen, der ligeledes fastlægger krav til belysning og afskærmning af belysning, evt. skiltning på diget og andre offentlig tilgængelige arealer.

Særlige bestemmelser

Opstilling af vindmøller og markeringsmaster forudsætter tilladelse fra Statens Luftfartsvæsen. Endvidere ligger arealet indefor strandbeskyttelseslinje.

360-T20 - Solcelleanlæg ved Købelev

Anvendelsesbestemmelser

Teknisk område til solcelleanlæg m.m.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 3,5 meter

Anlæggene skal omkranses af beplantningsbælte.

360-T23 - Vindmølleområde ved Korsnakke

Anvendelsesbestemmelser

Vindmølleområde - opstilling af vindmøller med de hertil nødvendige bygninger, anlæg og serviceveje. Området kan fortsat anvendes til natur- og landbrugsformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

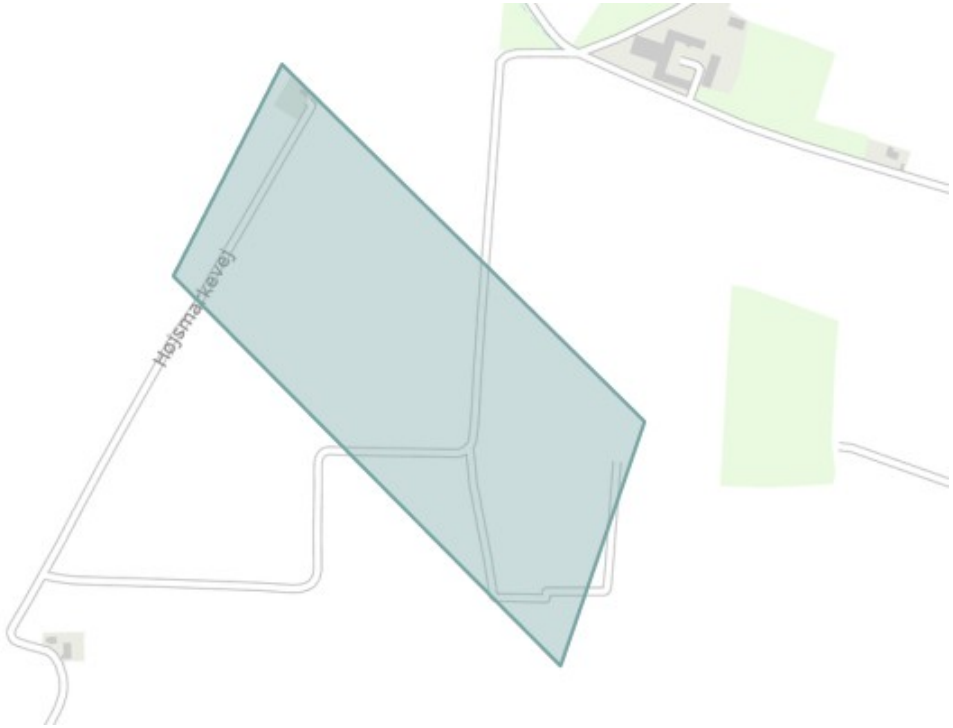
Maksimal højde er 150 meter

Der må opstilles op til 6 vindmøller med rørtårne, på ikke under 100 meter og ikke over 150 meter totalhøjde. Opstillingen skal ske med henblik på at udnytte området optimalt under hensyntagen til både møllerne og anvendelsen af arealerne mellem møllerne. Den indbyrdes afstand mellem møllerne skal være på mellem 2,5 og 3,5 gange rotordiameteren. 150 meter for vindmøller og 3,5 meter for tilhørende bygninger.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-T24 - Vindmølleområde ved Skovbølle



Anvendelsesbestemmelser

Vindmølleområde - opstilling af vindmøller med de hertil nødvendige bygninger, anlæg og serviceveje. Området kan fortsat anvendes til natur- og landbrugsformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

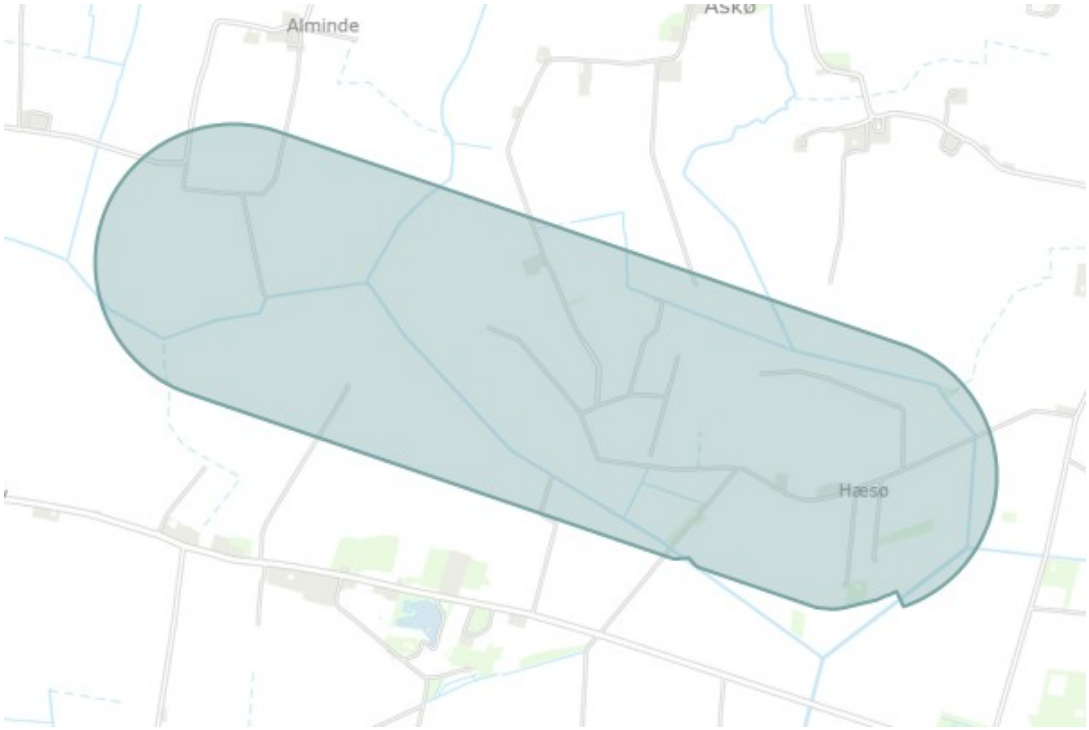
Landzone

Omfang og udformning

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må opstilles op til 6 vindmøller med en maksimal navhøjde på 45 meter.

360-T27 - Vindmølleområde ved Rødby Fjord III



Anvendelsesbestemmelser

Vindmølleområde - opstilling af vindmøller med dertil nødvendige bygninger, anlæg og serviceveje. Området kan fortsat anvendes til natur- og landbrugsformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

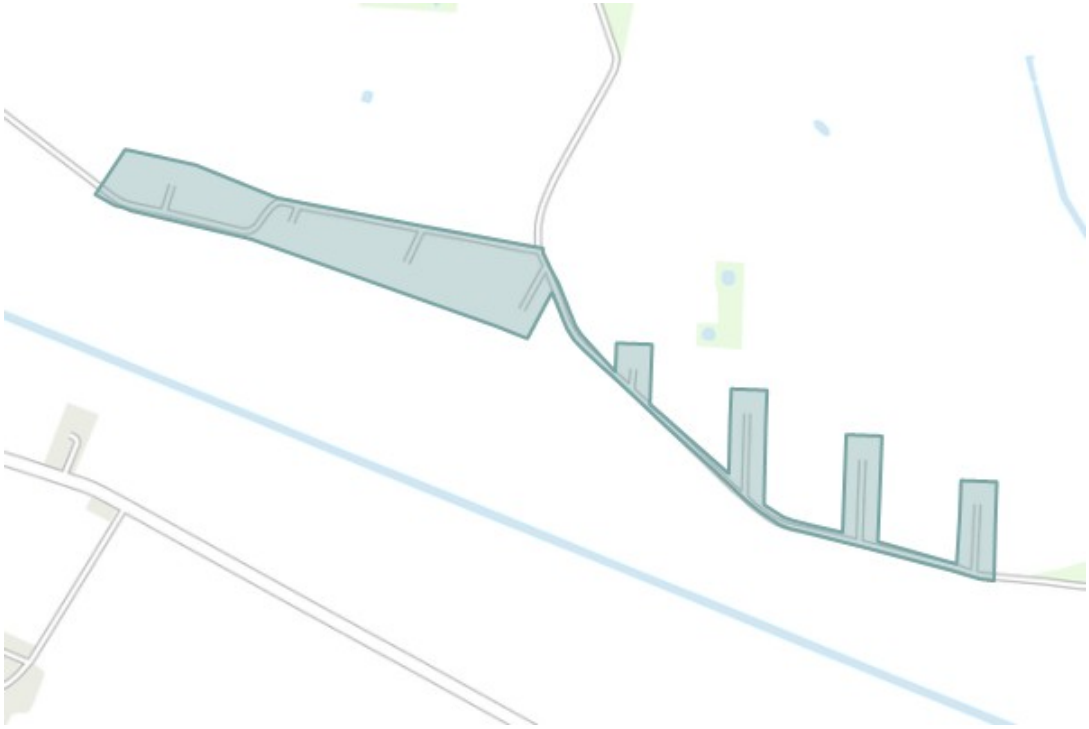
Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 150 meter

Der må opstilles vindmøller med rørtårne, på ikke under 125 meter og ikker over 150 meters totalhøjde. Opstilling skal ske med henblik på at udnytte området optimalt under hensyntagen til både møllerne og anvendelsen af arealerne mellem møllerne. Der kan opstilles 9 vindmøller i området.

360-T29 - Vindmølleområde Ved Rødby Fjord II



Anvendelsesbestemmelser

Vindmølleområde - opstilling af vindmøller med dertil nødvendige bygninger, anlæg og serviceveje. Området kan fortsat anvendes til natur- og landbrugsformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

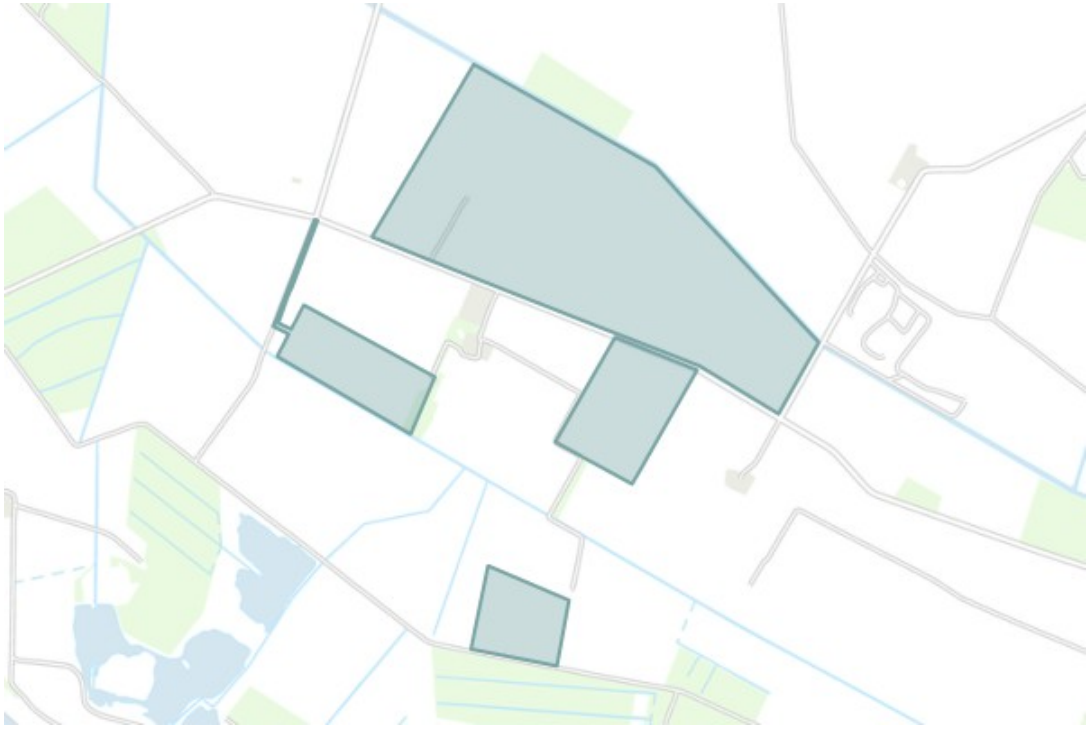
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må opstilles vindmøller med rørtårne, med en navhøjde på ikke over 35 meter. Opstilling skal ske med henblik på at udnytte området optimalt under hensyntagen til både møllerne og anvendelsen af arealerne mellem møllerne. Der kan opstilles 8 vindmøller i området.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-T30 - Solcelleanlæg ved Rødby Fjord



Anvendelsesbestemmelser

Område til tekniske anlæg til vedvarende energi.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 3 meter

Anlæggene skal omkranses af beplantningsbælter.
Der fastlægges ikke bebyggelsesprocent.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-T33 - Vindmølleområde ved Nøjsomheds Odde

Anvendelsesbestemmelser

Vindmølleområde - opstilling af vindmøller med dertil nødvendige bygninger, anlæg og serviceveje. Området kan fortsat anvendes til natur- og landbrugsformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone

Omfang og udformning

Maksimal højde er 150 meter

Der må opstilles op til 9 vindmøller med rørtårne, på ikke under 100 meter og ikke over 150 meter totalhøjde, samt 3,5 meter for tilhørende bygninger. Opstillingen skal ske med henblik på at udnytte området optimalt under hensyntagen til både møllerne og anvendelsen af arealerne mellem møllerne. Den indbyrdes afstand mellem møllerne skal være på mellem 2,5 og 3,5 gange rotordiameteren.

360-T35 - Langelinie Solcellepark

Anvendelsesbestemmelser

Område til tekniske anlæg, vedvarende energianlæg.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

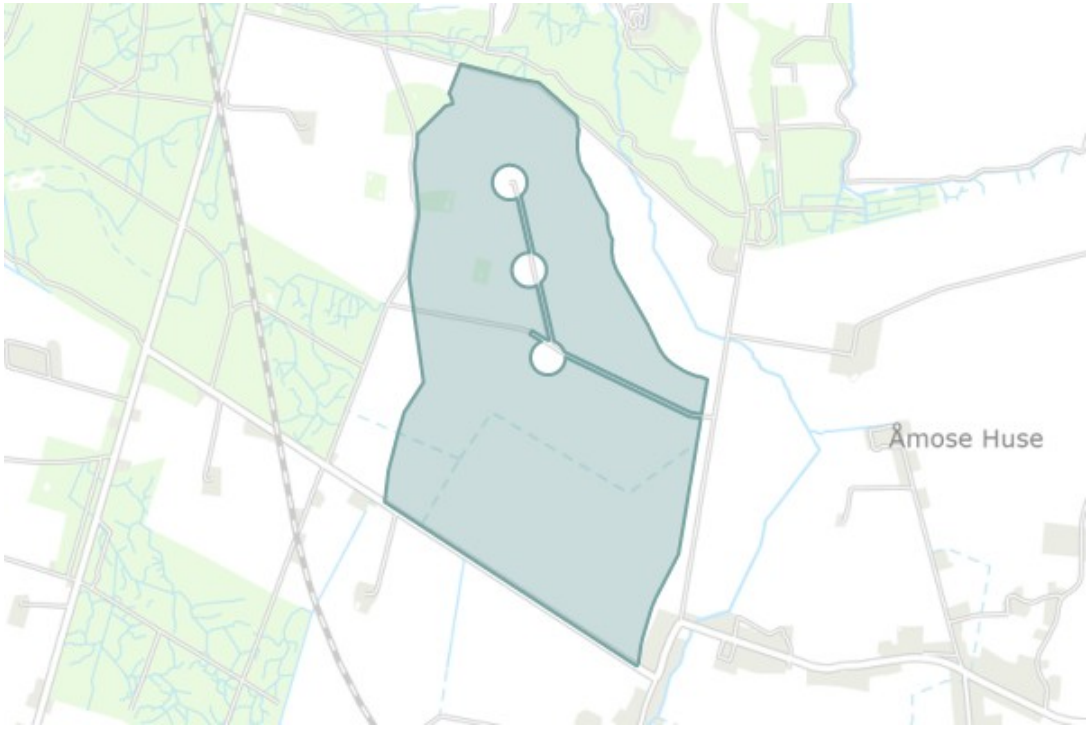
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 3 meter

Anlæggene skal omkranses af beplantningsbælter. Der fastlægges ikke bebyggelsesprocent.

360-T40 - Solcelleanlæg ved Knuthenborg



Anvendelsesbestemmelser

Område til tekniske anlæg, vedvarende energianlæg. Området kan fortsat anvendes til natur- og landbrugsformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

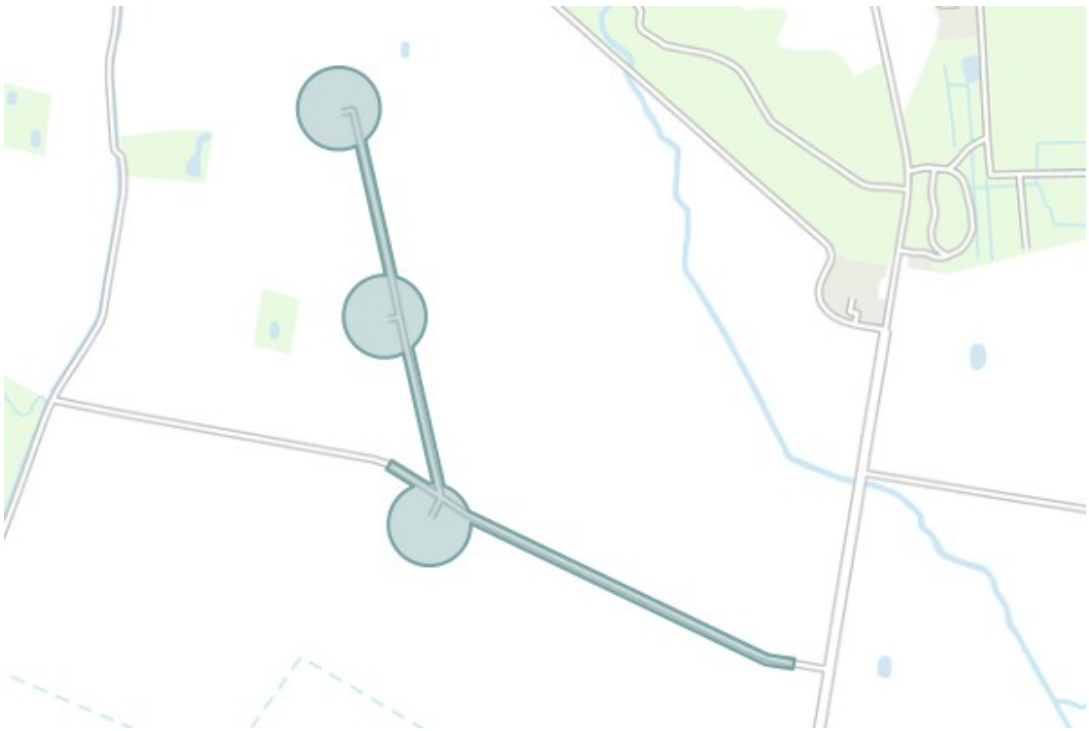
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Anlæggene skal omkranses af beplantningsbælter. Der fastlægges ikke bebyggelsesprocent.

Særlige bestemmelser

I den sydlige del af rammeområdet findes et 132 kV luftledningsanlæg med tilhørende restriktioner og sikkerhedsafstande, som skal respekteres i den fremtidige lokalplanlægning af området. Afklaring skal ske med Energinet Eltransmission A/S, som er ledningsejer.

360-T41 - Vindmølleområde ved Knuthenborg



Anvendelsesbestemmelser

Vindmølleområde. Området kan fortsat anvendes til natur- og landbrugsformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

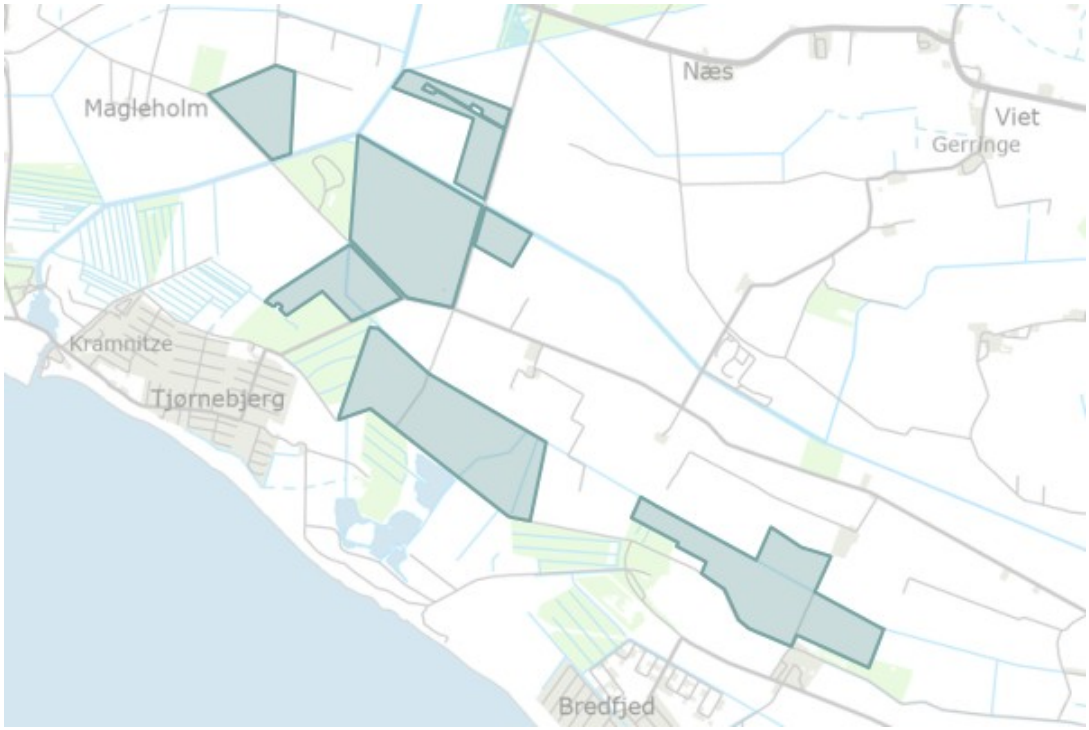
Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Der må opstilles vindmøller med rørtårne, på ikke under 100 meter og ikke over 150 meter totalhøjde.
Opstillingen skal ske med henblik på at udnytte området optimalt under hensyntagen til både møllerne og anvendelsen af arealerne mellem møllerne.

360-T43 - Samling af solcelleanlæg ved Rødby Fjord



Anvendelsesbestemmelser

Område til tekniske anlæg, vedvarende energianlæg. Området kan fortsat anvendes til natur- og landbrugsformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

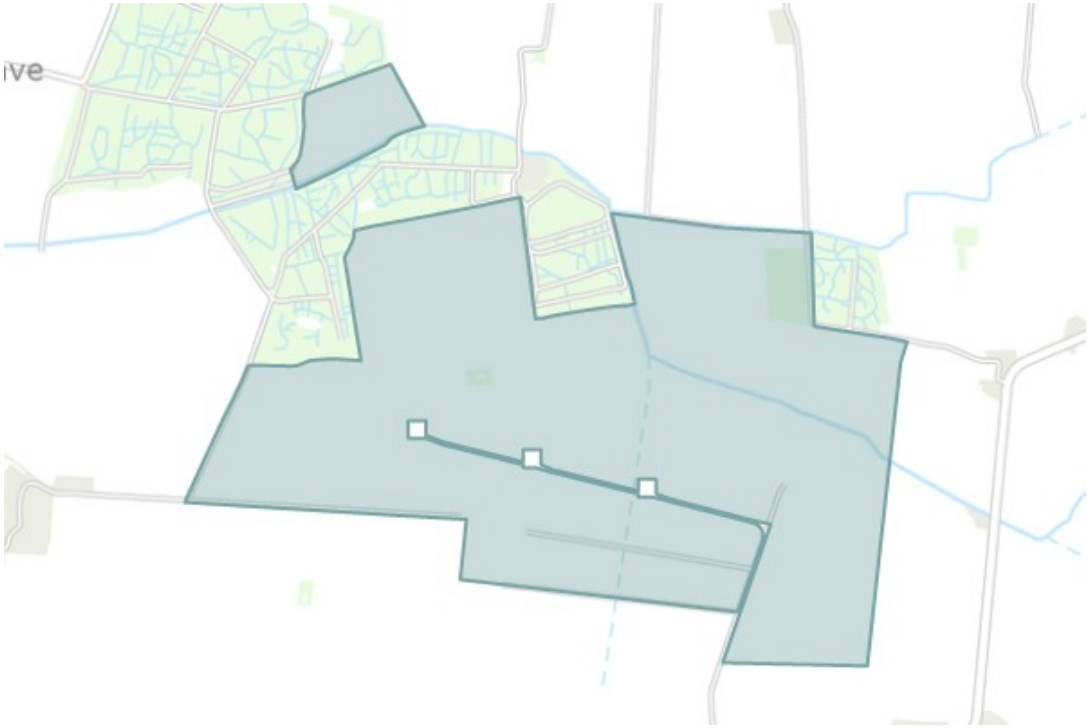
Landzone.

Omfang og udformning

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Anlæggene skal omkranses af beplantningsbælter. Der fastlægges ikke bebyggelsesprocent.

360-T45 - Solcelleområde ved Skodsebølle



Anvendelsesbestemmelser

Område til tekniske anlæg, vedvarende energianlæg. Området kan fortsat anvendes til natur- og landbrugsformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Anlæggene skal omkranses af beplantningsbælter. Der fastlægges ikke bebyggelsesprocent.

360-T46 - Vindmølleområde ved Skodsebølle

Anvendelsesbestemmelser

Vindmølleområde opstilling af vindmøller med dertil nødvendige bygninger, anlæg og serviceveje. Området kan fortsat anvendes til natur- og landbrugsformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Der må opstilles vindmøller med rørtårne, med en totalhøjde på ikke under 125 meter og ikke over 150 meter. Opstillingen skal ske med henblik på at udnytte området optimalt under hensyntagen til både møllerne og anvendelsen af arealerne mellem møllerne. Der kan opstilles op til 3 vindmøller i vindmølleområdet.
Maks. bebyggelseshøjde er 3,5 meter for tilhørende bygninger.

Særlige bestemmelser

Der gives mulighed for at forholdet mellem navhøjde og rotordiameter kan være mellem 1:1,1 og 1:1,45.

360-T48 - Solcelleanlæg ved Hoby

Anvendelsesbestemmelser

Område til tekniske anlæg, vedvarende energianlæg. Området kan fortsat anvendes til natur- og landbrugsformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

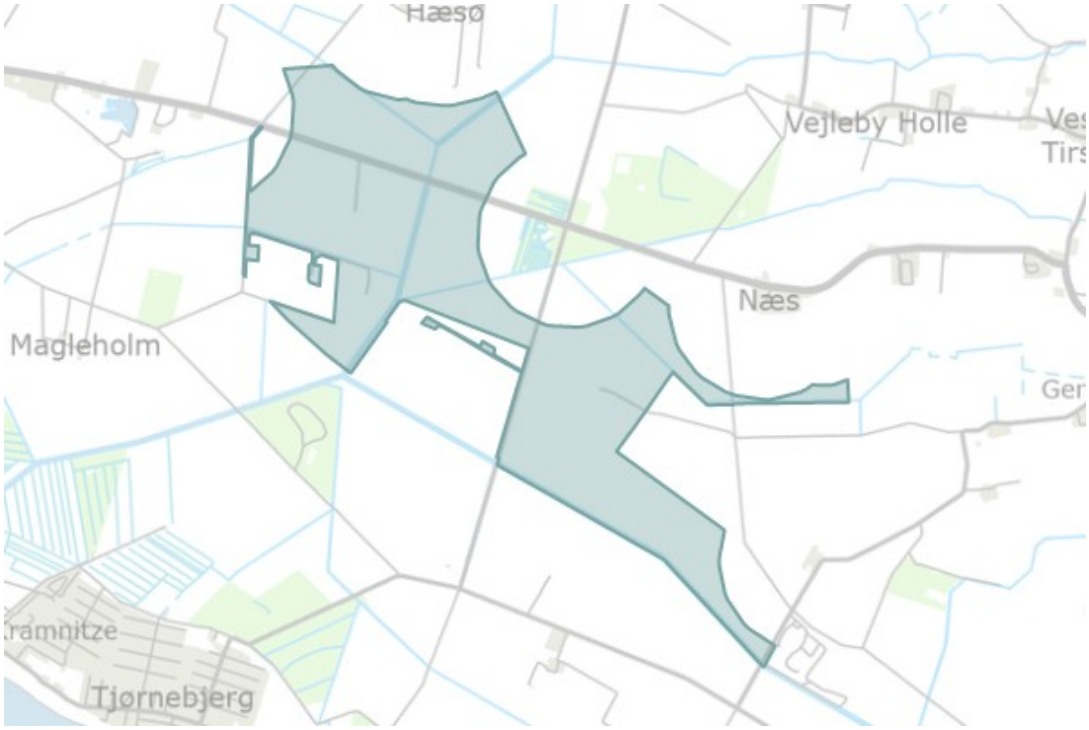
Omfang og udformning

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Anlæggene skal omkranses af beplantningsbælter. Der fastlægges ikke bebyggelsesprocent.

3 meter for solcellepaneler og mindre transformere. Op til 200 m² bebyggelse til stepup-transformer, switching station og øvrigt koblingsudstyr kan have en højde på op til 6 meter.

360-T49 - Vindmølleområde ved Rødby Fjord 1



Anvendelsesbestemmelser

Vindmølleområde. Området kan fortsat anvendes til natur- og landbrugsformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

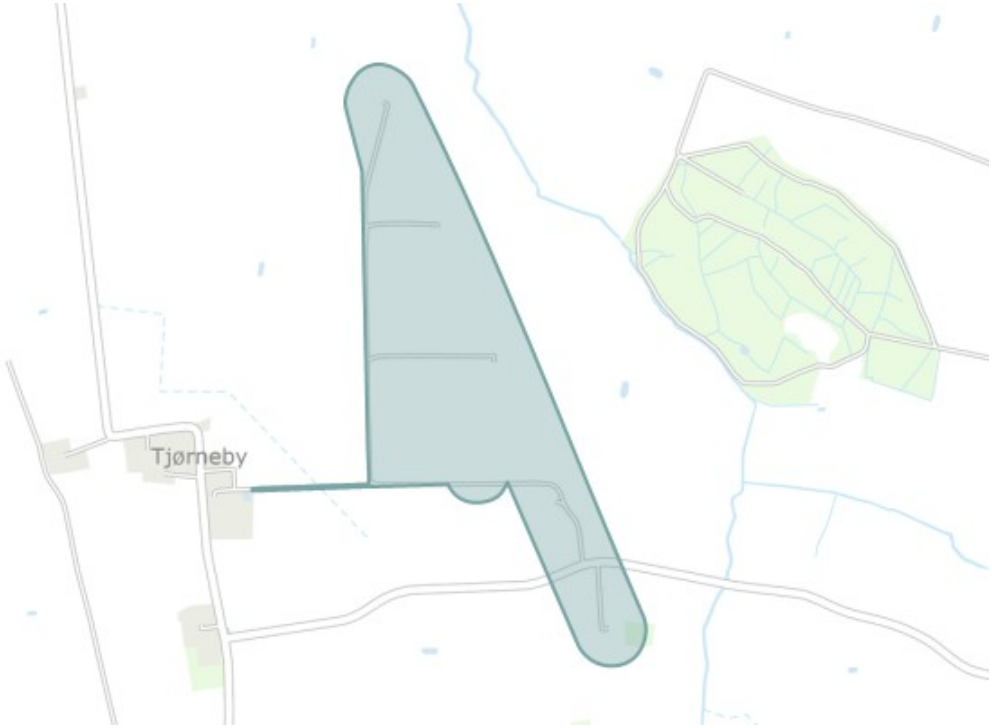
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må opstilles vindmøller med rørtårne, på ikke under 100 meter og ikke over 150 meter totalhøjde.
3 meter for bygninger. Opstilling skal ske med henblik på at udnytte området optimalt under hensyntagen til både møllerne og anvendelsen af arealerne mellem møllerne.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

360-T5 - Vindmølleområde ved Tjørneby



Anvendelsesbestemmelser

Vindmølleområde. Området kan fortsat anvendes til natur- og landbrugsformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

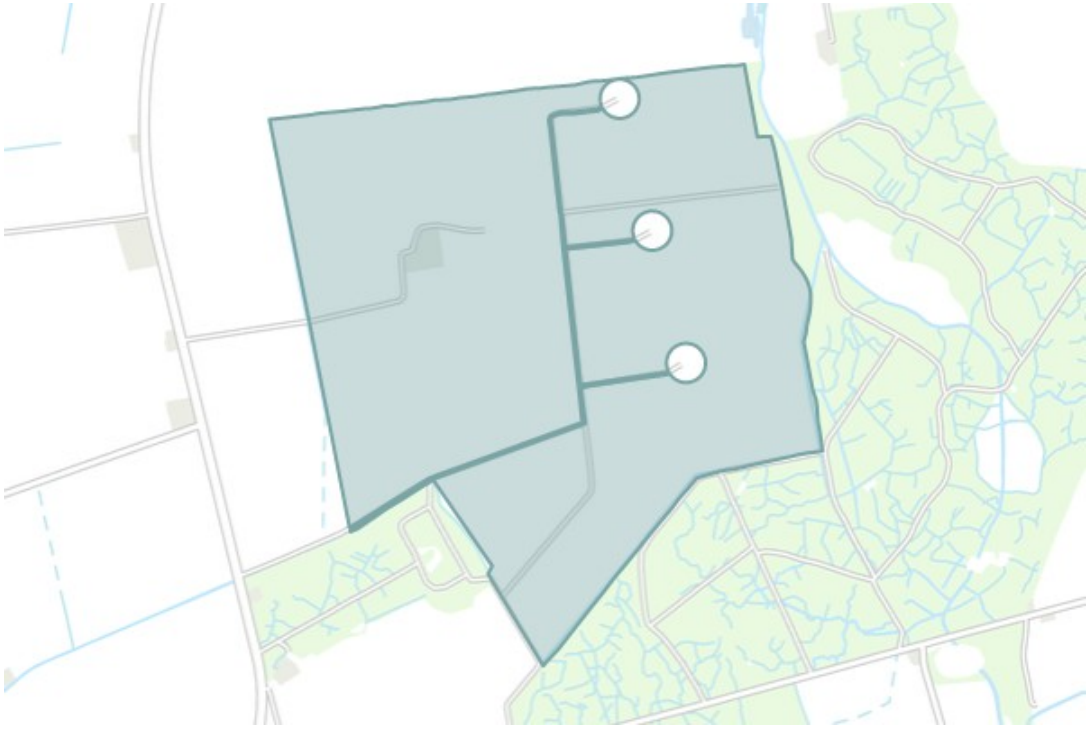
Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 150 meter

Der må opstilles vindmøller med rørtårne, på ikke under 100 meter og ikke over 150 meter totalhøjde. Maks. bebyggelsehøjde: 3,5 meter for bygninger. Opstillingen skal ske med henblik på at udnytte området optimalt under hensyntagen til både møllerne og anvendelsen af arealerne mellem møllerne.

360-T51 - Solcelleanlæg ved Søllested



Anvendelsesbestemmelser

Område til tekniske anlæg, vedvarende energianlæg. Området kan fortsat anvendes til natur- og landbrugsformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

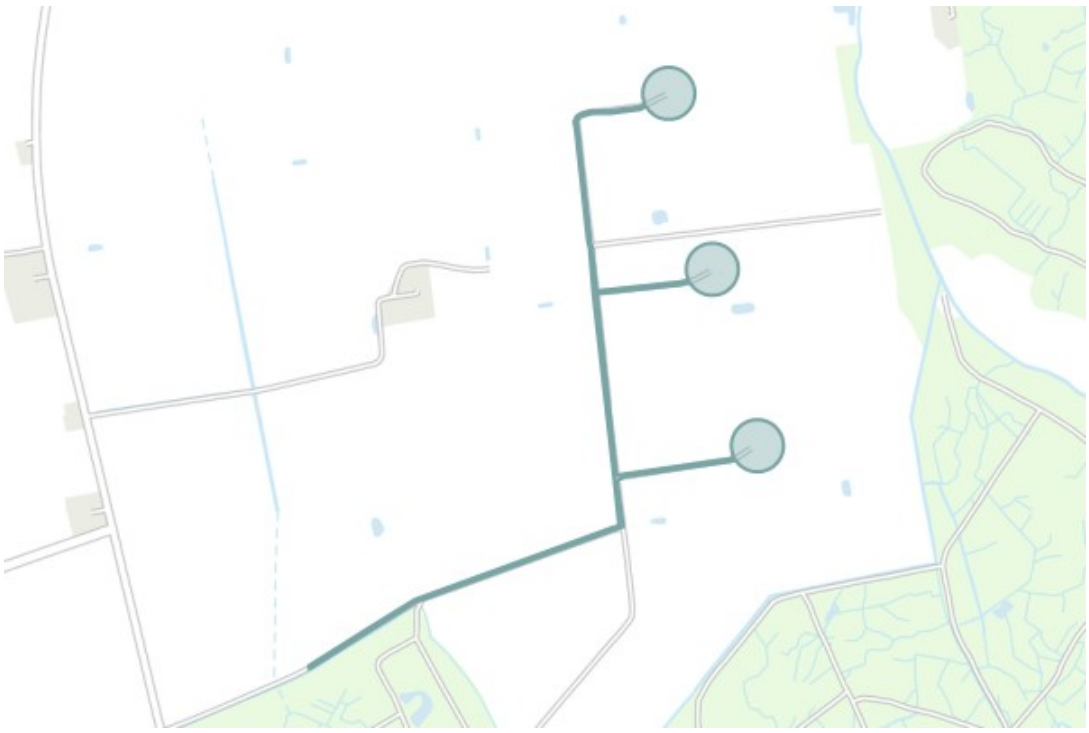
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 6,5 meter

Anlæggene skal omkranses af beplantningsbælter. Der fastlægges ikke bebyggelsesprocent.

360-T52 - Vindmølleområde ved Søllested



Anvendelsesbestemmelser

Vindmølleområde. Området kan fortsat anvendes til natur- og landbrugsformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

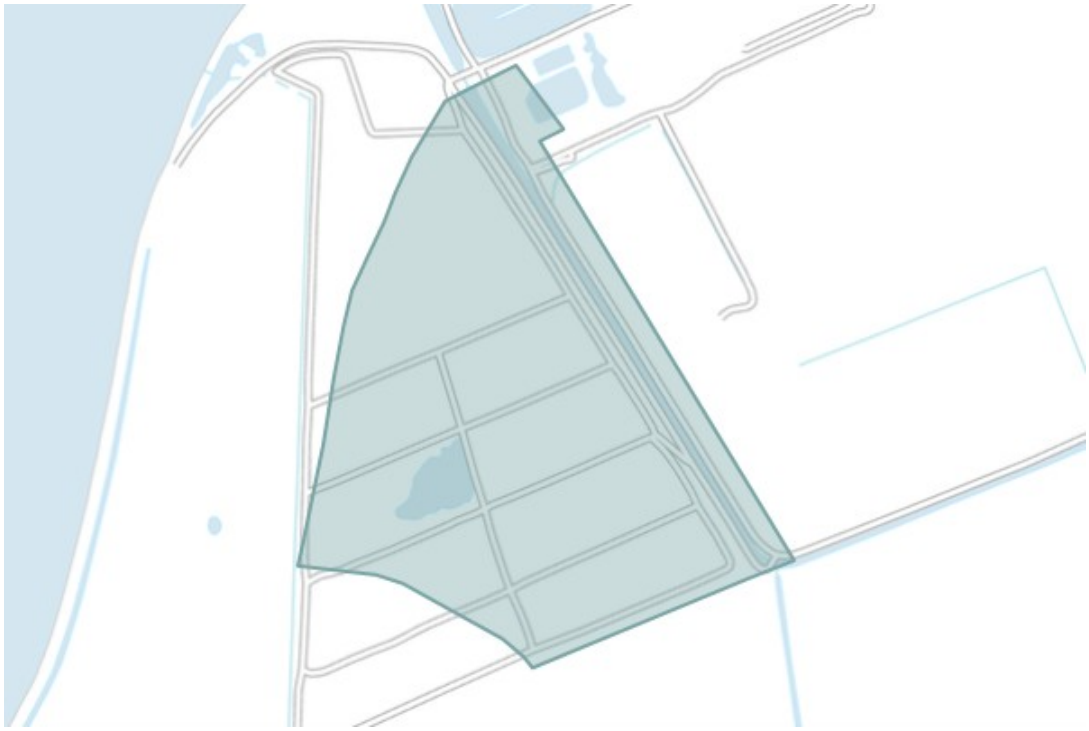
Landzone.

Omfang og udformning

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må opstilles vindmøller med rørtårne, på maksimalt 141 meter i totalhøjde. Maks. bebyggelseshøjde: 3 meter for bygninger.

360-T9 - Vindmølleområde ved Savnsø Vig syd for Nakskov



Anvendelsesbestemmelser

Vindmølleområde - opstilling af vindmøller med de hertil nødvendige bygninger, anlæg og serviceveje. Området kan fortsat anvendes til natur- og landbrugsformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

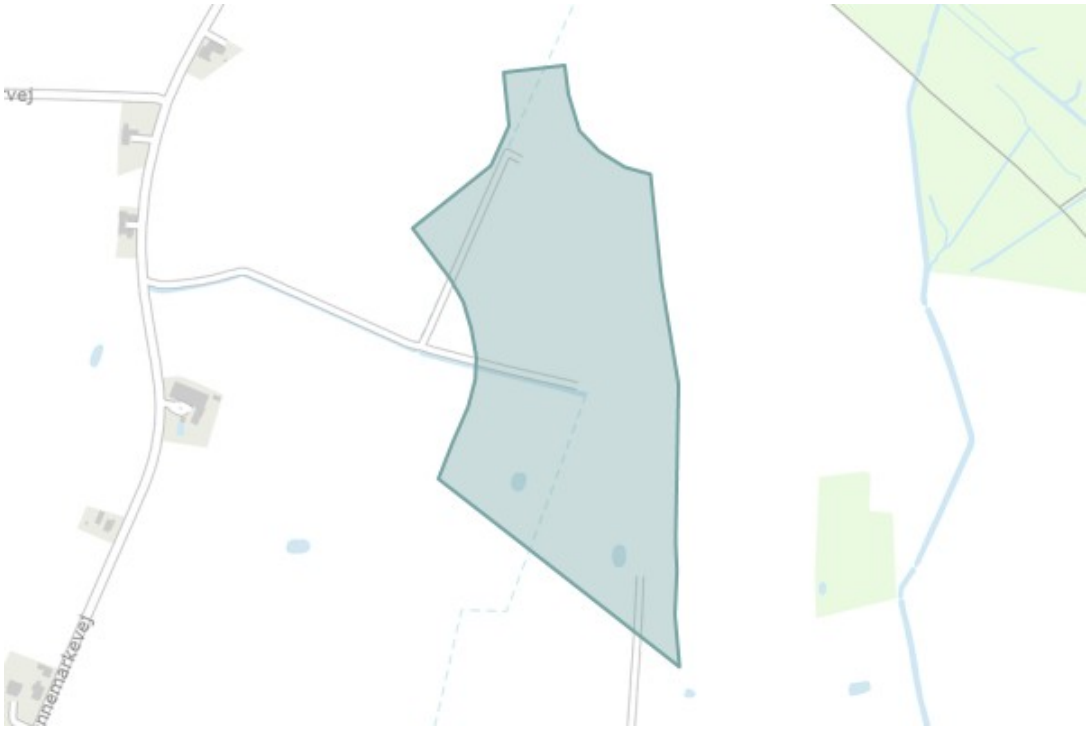
Maksimal højde er 150 meter

Der må opstilles vindmøller med rørtårne, på ikke under 100 meter og ikke over 150 meter totalhøjde. Opstillingen skal ske med henblik på at udnytte området optimalt under hensyntagen til både møllerne og anvendelsen af arealerne mellem møllerne.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

363-2.L.2 - Vindmølleområde ved Tjennemarke



Anvendelsesbestemmelser

Vindmølleområde - området kan fortsat anvendes til jordbrugsformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

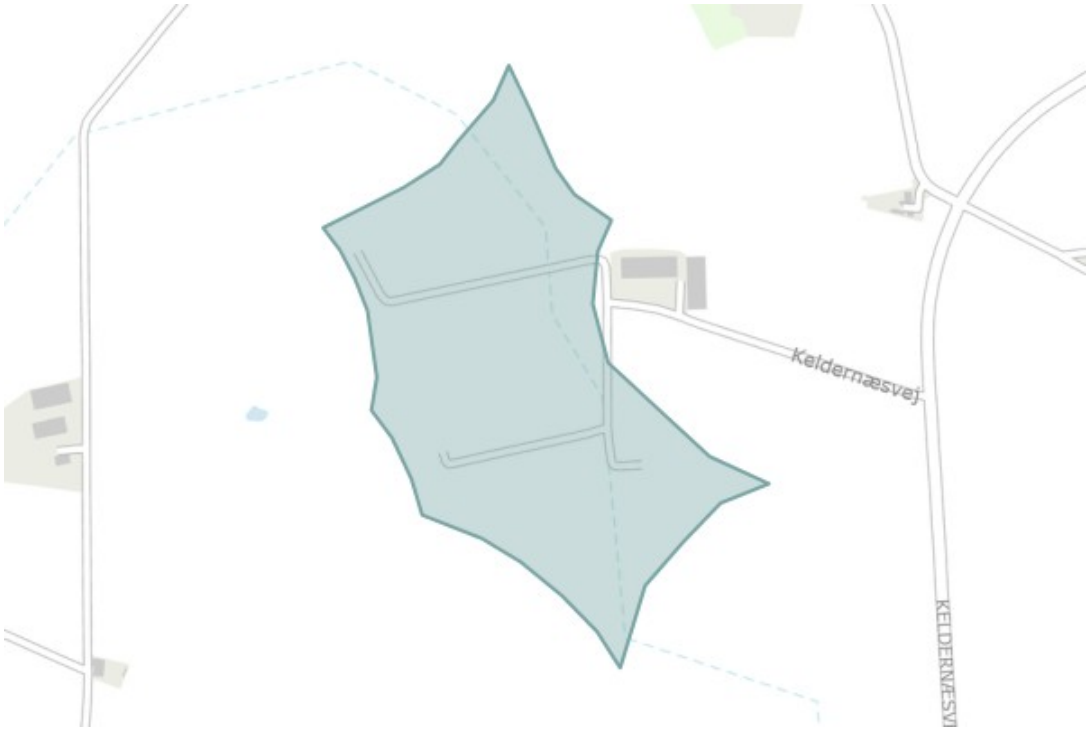
Maksimal højde er 94 meter

Højst 46 meter i navhøjde og 48 meter i rotordiameter. Der må maks. placeres 8 møller.

Særlige bestemmelser

Når vindmøllen/vindmøllerne er udtjente og nedtages eller bortsaneres i forbindelse med realisering af et andet vindmølleområde, udtages området og der kan ikke igen opstilles nye vindmøller i området.

363-2.L.3 - Vindmølleområde nord for Stokkemarke



Anvendelsesbestemmelser

Vindmølleområde - området kan fortsat anvendes til jordbrugsformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Maksimal højde er 94 meter

Højst 46 meter i navhøjde og 48 meter i rotordiameter. Der må maks. placeres 8 møller.

Særlige bestemmelser

Når vindmøllen/vindmøllerne er udtjente og nedtages eller bortsaneres i forbindelse med realisering af et andet vindmølleområde, udtages området og der kan ikke igen opstilles nye vindmøller i området.

363-4.L.2 - Vindmølleområde ved Krabbeskov

Anvendelsesbestemmelser

Vindmølleområde - området kan fortsat anvendes til jordbrugsformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

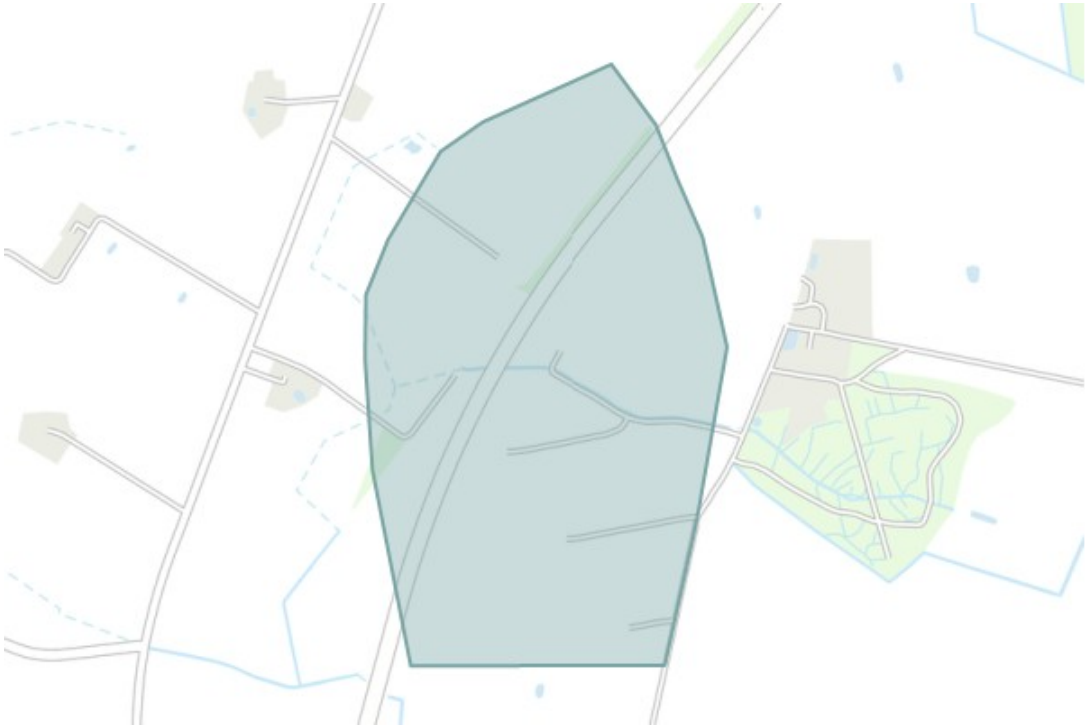
Maksimal højde er 94 meter

Højst 46 meter i navhøjde og 48 meter i rotordiameter. Der må maks. placeres 8 møller.

Særlige bestemmelser

Når vindmøllen/vindmøllerne er udtjente og nedtages eller bortsaneres i forbindelse med realisering af et andet vindmølleområde, udtages området og der kan ikke igen opstilles nye vindmøller i området.

363-6.L.2 - Vindmølleområde ved Binnitze



Anvendelsesbestemmelser

Vindmølleområde - området kan fortsat anvendes til jordbrugsformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

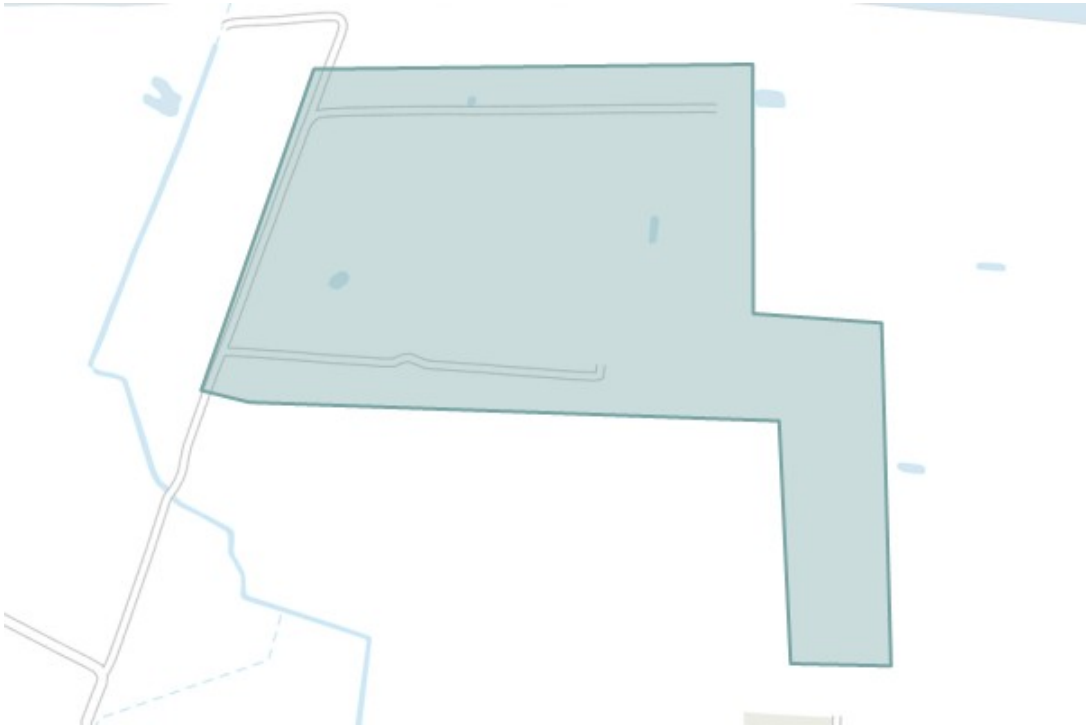
Maksimal højde er 94 meter

Højst 46 meter i navhøjde og 48 meter i rotordiameter. Der må maks. placeres 8 møller.

Særlige bestemmelser

Når vindmøllen/vindmøllerne er udtjente og nedtages eller bortsaneres i forbindelse med realisering af et andet vindmølleområde, udtages området og der kan ikke igen opstilles nye vindmøller i området.

379-V3 - Vindmølleområde ved Nybølle



Anvendelsesbestemmelser

Vindmølleområde - området kan fortsat anvendes til jordbrugsformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Navhøjde maks. 46 meter, kan dog fraviges hvis ikke landskab-, miljø-, råstof-, frednings-, og telekommunikationsinteresserne taler afgørende imod det.

Særlige bestemmelser

Når vindmøllen/vindmøllerne er udtjente og nedtages eller bortsaneres i forbindelse med realisering af et andet vindmølleområde, udtages området og der kan ikke igen opstilles nye vindmøller i området.

379-V4 - Vindmølleområde ved Krageskov

Anvendelsesbestemmelser

Vindmølleområde - området kan fortsat anvendes til jordbrugsformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

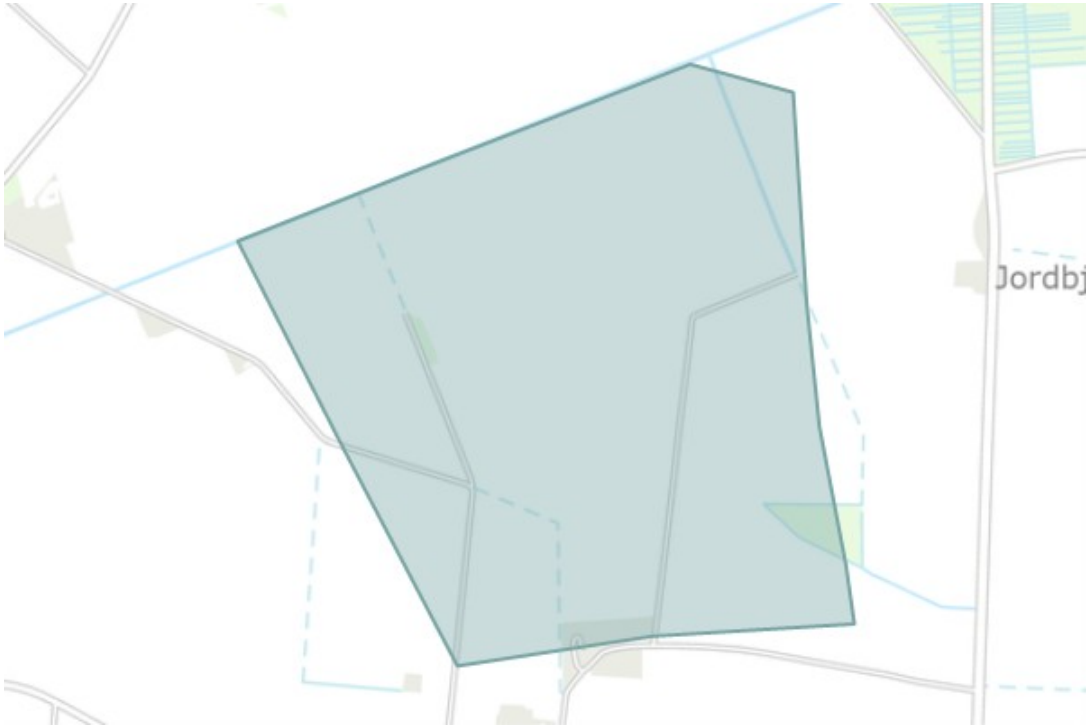
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Navhøjde maks. 46 meter, kan dog fraviges hvis ikke landskab-, miljø-, råstof-, frednings-, og telekommunikationsinteresserne taler afgørende imod det.

Særlige bestemmelser

Når vindmøllen/vindmøllerne er udtjente og nedtages eller bortsaneres i forbindelse med realisering af et andet vindmølleområde, udtages området og der kan ikke igen opstilles nye vindmøller i området.

381-Å3.1 - Vindmølleområde i Bogø



Anvendelsesbestemmelser

Vindmølleområde - området kan fortsat anvendes til jordbrugsformål.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

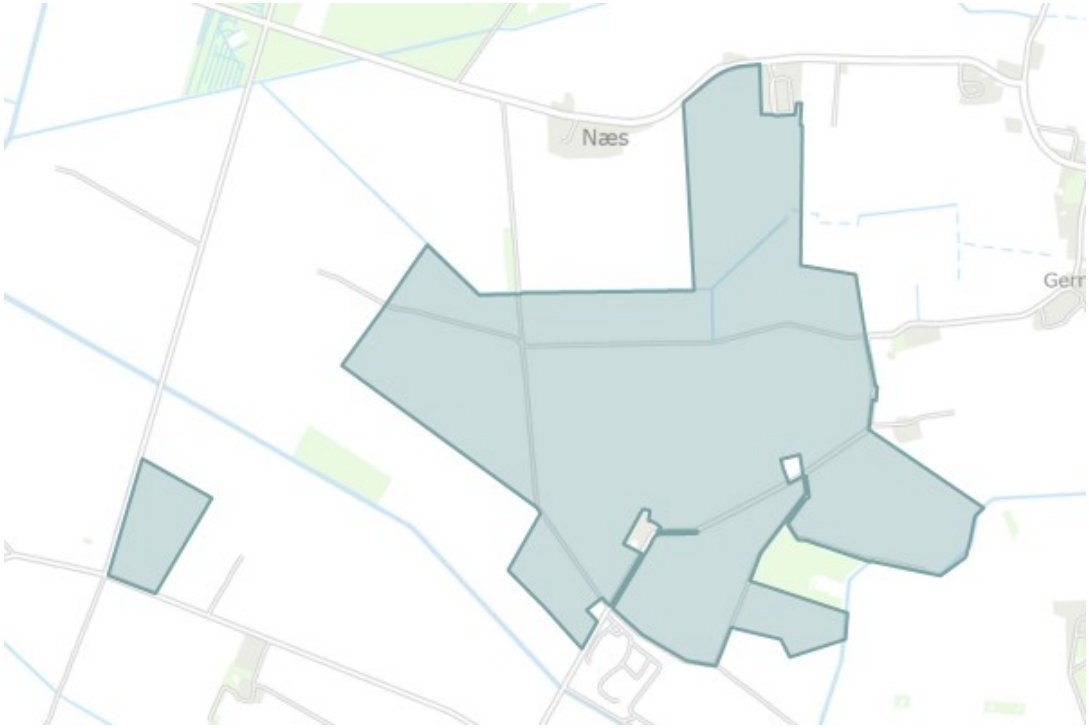
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Maks. navhøjde på 35 meter. Der må maks. placeres 15 møller. Møllerne opstilles i indbyrdes velordnet og regelmæssig placering. Hvis det er rækker skal de være parallelle. Der skal tages hensyn til landbrugs,- miljø-, råstof- og telekommunekationsinteresser. Farven skal være mathvid og rotorens omløbsretning med uret.

Særlige bestemmelser

Afstand til kommunevej skal være mindst 100 meter og mindste tårnhøjde plus halv rotorhøjde til mindre kommuneveje og private fællesveje.
Når vindmøllen/vindmøllerne er udtjente og nedtages eller bortsaneres i forbindelse med realisering af et andet vindmølleområde, udtages området og der kan ikke igen opstilles nye vindmøller i området.

360-T57 - Solcelleanlæg ved Gerringe



Anvendelsesbestemmelser

Tekniske anlæg - Solcelleanlæg med de dertil hørende tekniske installationer, herunder transformere, teknikbygninger samt interne veje og hegning, samt 4 eksisterende vindmøller optil 150 meter. Området kan fortsat anvendes til landbrugsdrift og afgræsning med dyr.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone.

Omfang og udformning

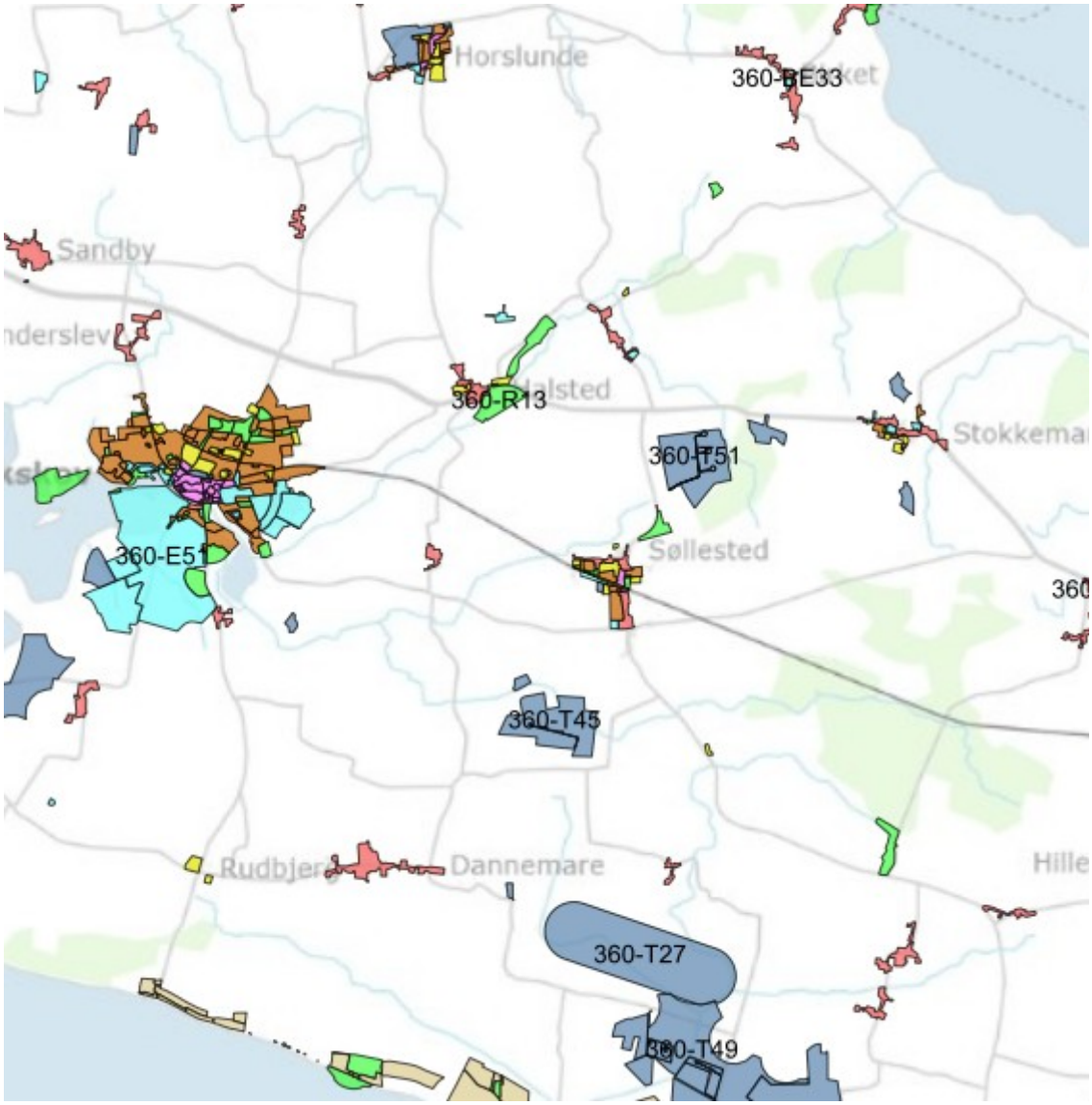
Maksimal højde er 7,5 meter

Maks. bebyggelseshøjde:
3,5 meter for solcellepaneler, mindre transformere og teknikbygninger.
7,5 meter for stepup-transformere, lagerbygning samt teknikhuse.
150 meter for vindmøller.
11 meter for øvrigt elektrisk udstyr så som afbrydere, koblingsudstyr og lynafledere, 22 meter for lynafledere.
Der fastlægges ikke bebyggelsesprocent.

Særlige bestemmelser

Anlæggene skal omkranses af beplantningsbælter.
Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv jf. retningslinje 3.2.2.

Sommerhusområder



360-S1 - Feriecenter ved Dannemare Strand (Dannemare Marinapark)

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde og større feriehotel med fællesanlæg og mindre butikker til brug for områdets kunder.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Sommerhusområde.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 3

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 20 for området til ferieboliger under et. Maks. 30 for området til feriecenterområde under et.
Bebyggelse i feriecenterområdet kan opføres i op til 12 meter højde.

Særlige bestemmelser

Der skal sikres offentlig adgang for gående gennem området til stranden. Deklaration af 1. april 1968 og Deklaration af 12. december 1970.

Bebyggelsesprocent: Maks. 20 for området til ferieboliger under et. Maks. 30 for området til feriecenterområde under et.Bebyggelse i feriecenterområdet kan opføres i op til 12 meter højde.

360-S10 - Sommerhusområde ved Rudbjerg Strandvej

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde og enkeltstående butikker til områdets forsyning. Dagligvarebutikker maks. 500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 750 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Sommerhusområde.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 25 for den enkelte ejendom.

360-S11 - Sommerhusområde ved Maglehøj

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde, feriehotel og enkeltstående butikker til områdets forsyning. Dagligvarebutikker maks. 500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 750 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Området overføres til sommerhusområde ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

360-S12 - Sommerhusområde Rudbjerg have ved Maglehøj Strand.

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde, feriehotel og enkeltstående butikker til områdets forsyning. Dagligvarebutikker maks. 500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 750 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Sommerhusområde

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

360-S13 - Sommerhusområde ved Dannemare Strand

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde og enkeltstående butikker til områdets forsyning. Dagligvarebutikker maks. 500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 750 m². Mulighed for etablering af offentlig parkering.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Sommerhusområde.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 20 for den enkelte ejendom.

360-S14 - Sommerhusområde Lille Strandgård, Femø

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Sommerhusområde og landzone. Området i landzone overføres til sommerhusområde ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Deklaration af 8. januar 1970.

360-S15 - Sommerhusområde ved Hummingen

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde, mindre feriehotel, restaurant mv. og enkeltstående butikker til områdets forsyning. Dagligvarebutikker maks. 500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 750 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Sommerhusområde.

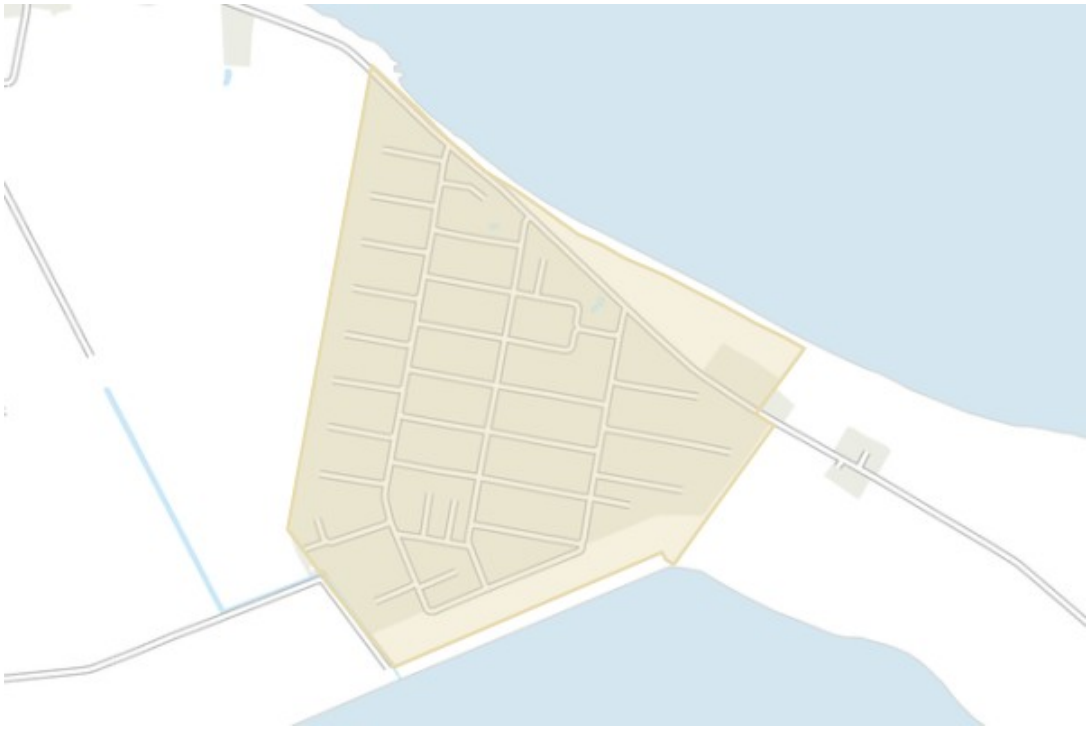
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 6,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom. Bebyggelsesprocent fastsættes for de tre erhvervsejendomme, matr. nr. 6bv, 26e og 9hr Gloslunde By, Gloslunde til maks. 20 for den enkelte ejendom, bygningshøjden til maks. 7,5 meter og maks. 2 etager.

360-S16 - Sommerhusområdet Askø



Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde og enkeltstående butikker til områdets forsyning. Dagligvarebutikker maks. 500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 750 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Sommerhusområde.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 7,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom, dog maksimum 200 m² for beboelse.

Særlige bestemmelser

Ca. 2/3 af sommerhusområdet er beliggende i kote 0, og særligt udsat ved skybrud og stormflod. Inden for området er der risiko 20-100 oversvømmelser i løbet af en tidshorisont på 100 år.

Desuden vil hele sommerhusområdet udsat for oversvømmelse ved en havvandsstigning på over 1,65 m.

Ved fremtidig planlægning for området skal risici vurderes, og der skal redegøres for afværgeforanstaltninger.

360-S17 - Sommerhusområde ved Dannemare Strand

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde og enkeltstående butikker til områdets forsyning. Dagligvarebutikker maks. 500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 750 m². Mulighed for etablering af offentlig parkering.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Området overføres til sommerhusområde ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Området er udlagt med landsplandirektiv med ikrafttrædelsen 23. september 2019 og skal lokalplanlægges indenfor 8 år, ellers så bortfalder rammen.

360-S18 - Sommerhusområde Øst for Kramnitze

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde. Sommerhuse skal minimum være 250 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Området overføres til sommerhusområde ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

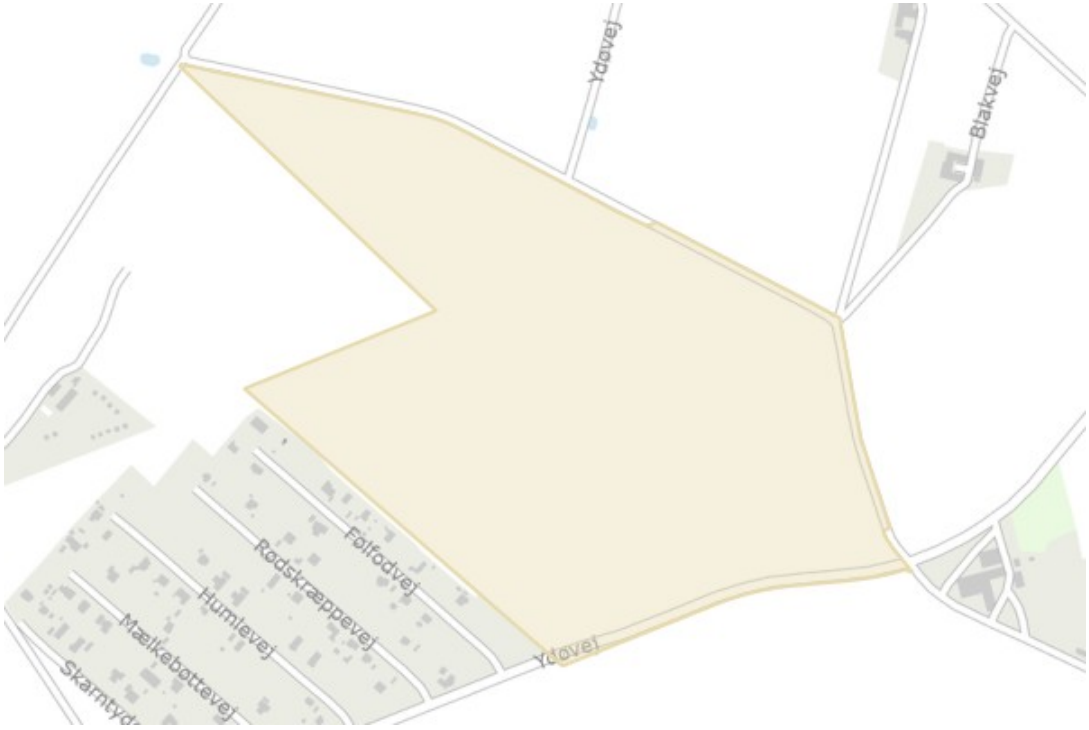
Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Området er udlagt med landsplandirektiv med ikrafttrædelsen 23. september 2019.

360-S2 - Sommerhusområde ved Ydø



Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde, feriehotel og enkeltstående butikker til områdets forsyning. Dagligvarebutikker maks. 500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 750 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Området overføres til sommerhusområde ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

360-S3 - Sommerhusområde ved Kramnitze

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde til maks. 115 sommerhuse. Sommerhuse skal minimum være 250 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Området overføres til sommerhusområde ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Der er indenfor området observeret en lokalitet med den meget sjældne løgfrø, som er opført på habitatdirektivets bilaf IV.

360-S4 - Sommerhusområde ved Vesterby, Fejø

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde til maks. 50 sommerhuse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Området overføres til sommerhusområde ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Den højtliggende østlige del af området skal friholdes for bebyggelse. Det ubebyggede område kan indgår som fælles areal, men kan ikke udstykkes eller medregnes som grundareal for de enkelte sommerhusgrunde.

360-S5 - Sommerhusområde Femø Vest

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde til maks. 25 sommerhuse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Området overføres til sommerhusområde ved lokalplanlægning.

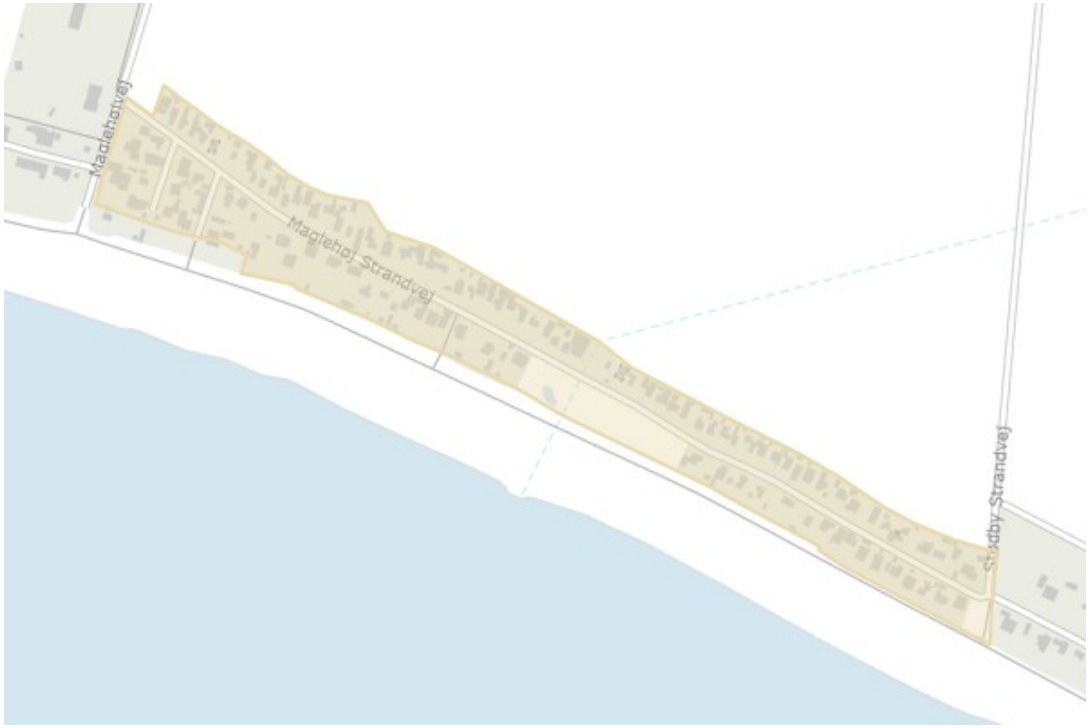
Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

360-S8 - Sommerhusområdet Maglehøj Strand



Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde og enkeltstående butikker til områdets forsyning. Dagligvarebutikker på maks. 100 m² til områdets forsyning. Udvalgsvarebutikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 100 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Sommerhusområde.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 5 meter

For ejendomme/lejemål mindre end 300 m² må der højest opføres 45 m² bebyggelse incl. udhuse. For ejendomme/lejemål på 300 m² og derover må der højest opføres 55 m² bebyggelse incl. udhuse. Bebyggelsesprocent maks. 10 for området under ét.

Særlige bestemmelser

Der gives ikke mulighed for at sammenlægge eksisterende sommerhusgrunde, hverken lejede eller udstykkede grunde til nye, stor sommerhusgrunde.

Områdets karakter skal så vidt muligt bevares.
Der skal sikres adgang for gående gennem området fra det bagvedliggende rammeområde 360-S7 til stranden.

360-S9 - Sommerhusområdet Diget 9, Hummingen

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Sommerhusområde og landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

379-S1 - Sommerhusområde Sletteren, Fejø

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Sommerhusområde.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Deklaration af 13. april 1964 og Deklaration af 4. august 1964.

379-S2 - Sommerhusområde Vesterby, Fejø

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Sommerhusområde.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Deklaration af 21. august 1967 og Deklaration af 10. februar 1968.

379-S5 - Sommerhusområde Sletteren Fejø

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde og feriehotel.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Området overføres til sommerhusområde ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

En del af området er omfattet af 300 meter strandbeskyttelseslinje.

381-S1 - Sommerhusområde ved Krathaven

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Sommerhusområde.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 10 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Deklaration af 27. oktober 1965 er gældende, dog er deklarationens bestemmelse om, at byrådet skal tillade, at sommerhusgrunde sammenlægges, faldet bort.

381-S11 - Sommerhusområde ved Stødby Strand

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Sommerhusområde.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

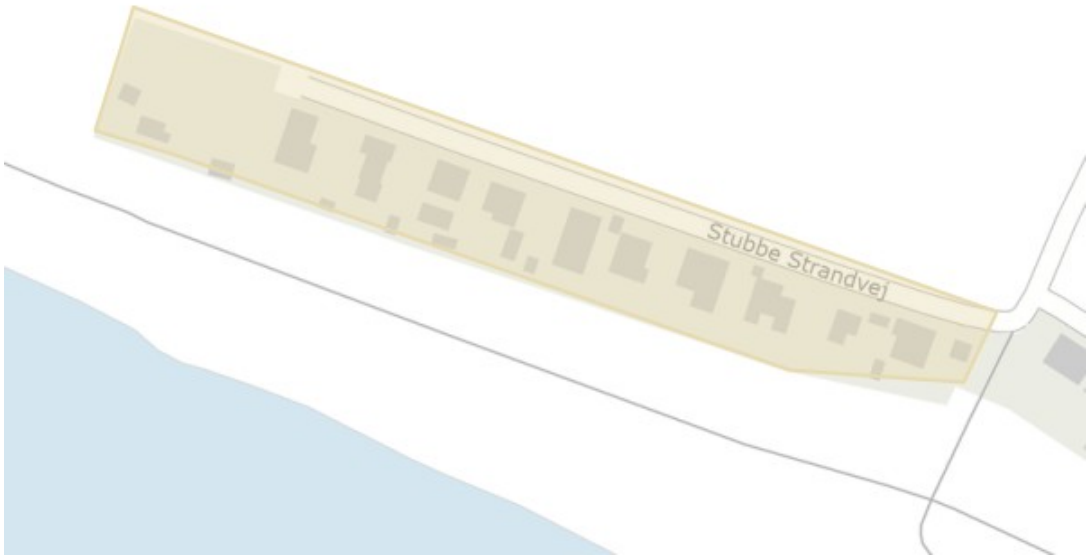
Maksimal højde er 5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte grund, dog maks. 25 for grunde mindre end 600 m².

Særlige bestemmelser

Der skal sikres adgang for gående gennem området fra det bagvedliggende rammeområde 360-S7 til stranden.

381-S14 - Sommerhusområde ved Stubbe Strandvej, ulige numre Vest for Næsby Strandvej



Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Sommerhusområde.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 4,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Der gives ikke mulighed for at sammenlægge eksisterende sommerhusgrunde, til ny, stor sommerhusgrund. Områdets oprindelige karakter skal så vidt muligt bevares.
Der skal sikres adgang for gående gennem området.

381-S15 - Sommerhusområde langs Sydlollands kyst

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Sommerhusområde.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 4,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for ejendomme større end 300 m² og maks. 25 for ejendomme mindre end 300 m².

381-S2 - Sommerhusområde ved Bogø

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde og enkeltstående butikker til områdets forsyning. Dagligvarebutikker maks. 500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 750 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Sommerhusområde.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Deklaration af 21. september 1978 er gældende, dog er deklarationens bestemmelse om, at byrådet skal tillade, at sommerhusgrunde sammenlægges, faldet bort.

381-S3 - Sommerhusområde ved Vesternæs

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde og enkeltstående butikker til områdets forsyning. Dagligvarebutikker maks. 500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 750 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Sommerhusområde.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Deklaration af 18. august 1966 er gældende, dog er deklarationens bestemmelse om, at byrådet skal tillade, at sommerhusgrunde sammenlægges, faldet bort.

381-S4 - Sommerhusområde ved Næsby Strand

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde og enkeltstående butikker til områdets forsyning. Dagligvarebutikker maks. 500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 750 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Sommerhusområde.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

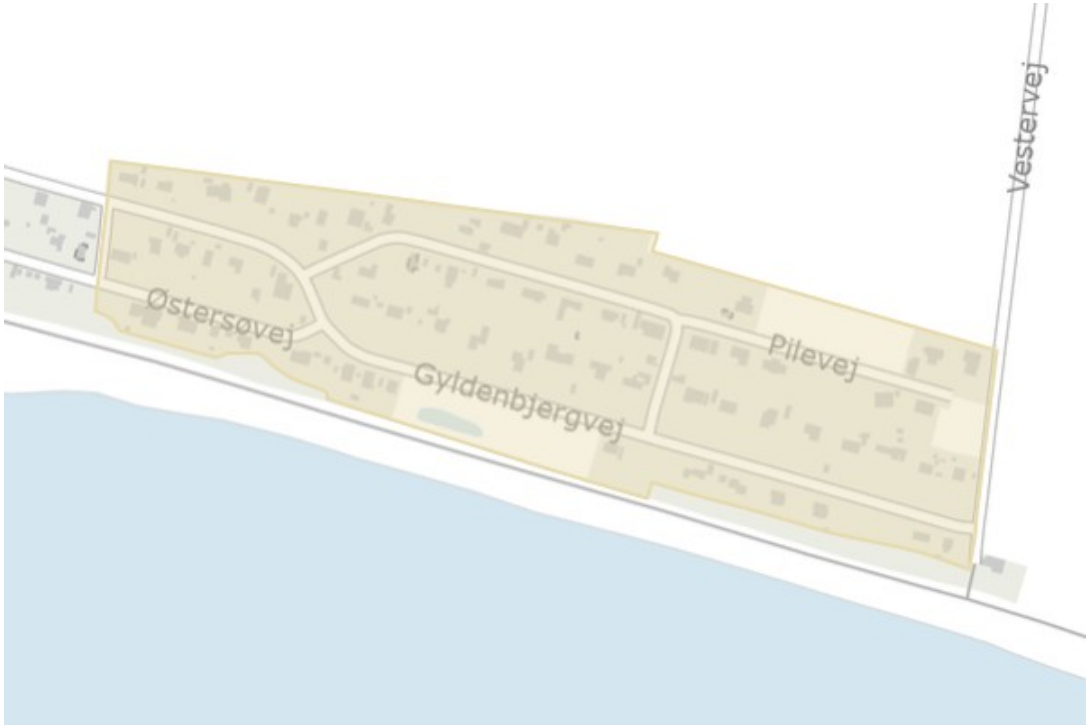
Maksimal højde er 5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 10 for den enkelte ejendom dog maks. 15 for den enkelte ejendom indenfor området omfattet af Lokalplan 381-48 og øvrige områder, der ikke er omfattet af deklarationer.

Særlige bestemmelser

Deklaration af 9. november 1966 og Deklaration af 22. juli 1969.

381-S5 - Sommerhusområde ved Sdr. Egebølle



Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Sommerhusområde.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte grund, dog maks. 25 for grunde mindre end 300 m².

381-S7-1 - Sommerhusområde ved Hummingen

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde til maks. 112 sommerhusgrunde samt offentlige parkeringspladser. Sommerhuse skal minimum være 250 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Området overføres til sommerhusområde ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Den primære vejadgang sker fra Gloslunde Strandvej og Pumpehusvej.
Der skal udlægges afskærmende beplantningsbælter mod det åbne land og mod eksisterende veje med forbindelser til eksisterende levende hegn mv.
I forbindelse med beplantningsbælterne skal der udlægges et sammenhængende stisystem.

381-S7-2 - Sommerhusområde ved Hummingen

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde til maks. 54 sommerhusgrunde, samt offentlige parkeringspladser og café o.lign. Sommerhuse skal minimum være 250 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Sommerhusområde.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

381-S7-3 - Sommerhusområde ved Hummingen

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde til maks. 134 sommerhusgrunde samt offentlige parkeringspladser. Sommerhuse skal minimum være 250 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Landzone. Området overføres til sommerhusområde ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Den primære vejadgang sker fra Pumpehusvej.
Der skal udlægges afskærmende beplantningsbælter mod det åbne land og mod eksisterende veje med forbindelser til eksisterende levende hegn mv.
I forbindelse med beplantningsbælterne skal der udlægges et sammenhængende stisystem.

383-220 - Sommerhusområde syd for Lalandia ved Rødbyhavn

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde og feriehotel.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Sommerhusområde.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 2

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Offentlighedens adgang til stranden skal sikres. Der er i området udlagt stier til dette formål i øst og vest.

383-221 - Sommerhusområde ved Bredfjed

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde og enkeltstående butikker til områdets forsyning.
Dagligvarebutikker maks. 500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m².
Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 750 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Sommerhusområde.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 6,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Offentlighedens adgang til stranden skal sikres.

383-222 - Sommerhusområde, Bredfjed II

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde til maks. 160 grunde og enkeltstående butikker til områdets forsyning. Dagligvarebutikker maks. 500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 750 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Sommerhusområde.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1,5

Maksimal højde er 8,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

360-S19 - Sommerhusområdet Østersøbadet

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde og enkeltstående butikker til områdets forsyning. Dagligvarebutikker maks. 500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 750 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Sommerhusområde og landzone.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 6,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte sommerhusejendom og maks. 40 for den enkelte ejendom til anden anvendelse end sommerhus.

Særlige bestemmelser

Rammeområdet er omfattet af konsekvenszone for produktionserhverv, jf. retningslinje 3.2.2.

360-S20 - Sommerhusområde ved Kramnitze

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde og enkeltstående butikker til områdets forsyning.
Dagligvarebutikker maks. 500 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m².
Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 750 m².

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Sommerhusområde.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 6,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Du finder gældende deklarationer for området som PDF'er herunder:
Deklaration af 18. april 1966
Deklaration af 30. april 1968
Deklaration af 8. maj 1969
Deklaration af 1. juni 1970
Deklaration af 13. oktober 1971
Deklaration af 24. januar 1974
Deklaration af 26. juni 1974

360-S21 - Sommerhusområdet Fyrrelunden, Kramnitze

Anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer

Zonestatus

Sommerhusområde.

Omfang og udformning

Maksimal etageantal er 1

Maksimal højde er 6,5 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

Indledning

Lolland Kommune har igangsat revision af den gældende kommuneplan 2021-2033. Med vedtagelsen af Plan- og udviklingsstrategi 2023-2033 lægges op til en delvis revision af kommuneplanen.

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til Kommuneplan 2025 for Lolland Kommune udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget i overensstemmelse med miljøvurderingslovens afsnit II (Miljøministeriet, 2023). Miljøvurderingen er foretaget, da de forventede ændringer af det eksisterende plangrundlag vurderes at kunne have væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøvurdering af forslag til ny kommuneplan er normalt afgrænset til vurderinger på et overordnet niveau, hvor nærmere vurdering af de konkrete påvirkninger vil afhænge af den efterfølgende mere detaljerede planlægning. Disse efterfølgende lokalplaner og lignende vil ligeledes skulle screenes i henhold til miljøvurderingsloven.

Miljøvurderingen behandler udelukkende ændringerne i det eksisterende plangrundlag, som kommunen planlægger at gennemføre i forbindelse med forslag til kommuneplan 2025 for Lolland Kommune. Der er således ikke udarbejdet en miljøvurdering af planforslagets samlede indhold, idet planelementer som videreføres uændret, er miljøvurderet særskilt i forbindelse med udarbejdelsen af tidligere kommuneplanrevisioner.

Der er udført en gennemgang af ændringerne i plangrundlaget. På baggrund af gennemgangen er der udarbejdet et afgrænsningsnotat i medfør af miljøvurderingslovens § 11 med henblik på at afgrænse rapportens omfang og detaljeringsgrad. Den konkrete afgrænsning af miljørapportens indhold er dels sket i en intern proces i kommunen og dels gennem høring af berørte myndigheder i henhold til miljøvurderingslovens § 32.

Miljørapporten er udarbejdet af COWI A/S i samarbejde med Lolland Kommune.

Ikke-teknisk resumé

Biologisk mangfoldighed, flora og fauna

I Lolland Kommune findes seks udpegede Natura 2000-områder som enten ligger inden for kommunegrænsen eller i farvandene omkring Lolland. Med planforslaget fortages en række rammeændringer som ligger helt eller delvist inden for udpegningen af Natura2000. Der er tale om planlægning som har til formål at opretholde de eksisterende forhold i og omkring eksisterende lystbåde og færgehavne. En evt. påvirkning på Natura2000-områder og arter på udpegningsgrundlaget for disse vurderes derfor ikke at være væsentlig.

Visse plante- og dyrearter (såkaldte bilag IV-arter) er strengt beskyttede, og deres levesteder må ikke ødelægges. Kendskabet til disse arters levesteder og tilstedeværelse beror på konkrete undersøgelser, hvorfor det tilgængelige datagrundlag tegner et ufuldstændigt billede af arternes udbredelse. Der kan derfor være forekomster af arter som ikke er kendt når der planlægges på kommuneplanniveau. Planforslaget omfatter en række rammeændringer som omfatter arealer, hvor der tidligere er registreret forekomster af bilag IV-arter. Den konkrete påvirkning af arternes levesteder afhænger af den af den specifikke disponering af arealudlæg og udformning af bebyggelse og anlæg. I forbindelse med den detaljerede planlægning bør det derfor vurderes om et areal omfatter biotoper der understøtter bilag IV-arter i eller omkring området og i givet fald hvordan de arternes levevilkår kan sikres med planlægningen.

Adskillige typer natur i kommunen er beskyttede efter naturbeskyttelsesloven § 3, såsom moser, heder, strandenge og visse søer. Disse beskyttede områder er også en del af det såkaldte Grønt Danmarkskort, som fremhæver betydelige naturværdier og sikrer, at de beskyttes mod negativ påvirkning fra udvikling og anlæg. Flere områder i kommunen omfatter beskyttede naturtyper som blandt andet omfatter moser, heder, strandenge og visse søer m.fl..

Planforslagets påvirkningen af beskyttede naturtyper vurderes at være ubetydelig da påvirkning overvejende afhænger af den efterfølgende detaljerede planlægning. Mulighederne for at integrere beskyttede naturtyper i planlægningen bør derfor indtænkes allerede tidligt i processen for at sikre en positiv udvikling af de eksisterende naturværdier.

Grønt Danmarkskort udpeges i kommuneplanen for at sikre, at planlægningen sker under hensyn til nationale og internationale naturbeskyttelsesinteresser. Planforslaget indeholder en række rammeændringer, der i varierende grad omfatter udpegning af Grønt Danmarkskort og inkluderer både nye områder til erhverv og rekreative formål samt enkelte ændringer i eksisterende anvendelser. Det forudsættes at områder, i forbindelse med den detaljerede planlægning, disponeres på en måde så eksisterende værdifulde naturværdier eller områder, der fungerer som spredningskorridorer for flora og fauna, friholdes for byggeri og anlæg.

Samlet set vurderes det, at planforslag ***ikke*** vil have en ***væsentlig*** påvirkning på Natura 2000-områder. Tilsvarende vurderes planforslaget påvirkning på beskyttede naturtyper at være ubetydelig, da der er gode muligheder for at integrere eksisterende natur i den detaljerede planlægning. Den konkrete påvirkning på bilag IV-arter og Grønt Danmarkskort, som følge af nye og ændrede arealudlæg til byudvikling kan ikke vurderes på dette overordnede niveau. Det nuværende beskyttelsesniveau af arternes levesteder, forventes opretholdt i den efterfølgende detaljerede planlægning.

Landskab

Kystnærhedszonen er en udpegningen som skal sikre, at de åbne kyststrækninger bevarer deres karakter og fortsat kan udgøre landskabelige helheder med væsentlige natur- og landskabstræk. Kystnærhedszonens afgrænsning dækker et bælte på i princippet 3 km fra landets kyster, og omfatter arealer i landzone og sommerhusområder.

Kystnærhedszonen er en planlægningszone, som betyder at kommunen skal have en planlægningsmæssig begrundelse for at udlægge arealer til arealanvendelse som ikke er afhængig af en kystnær placering.

Planforslaget omfatter en række rammeændringer, som er beliggende inden for kystnærhedszonen. Den planlægningsmæssige begrundelse for at udlægge et nyt erhvervsområde inden for kystnærhedszonen ved Rødbyhavn tilskrives udviklingen af Femernforbindelsen og forventningen om en stigende efterspørgsel på erhvervsarealer i tilknytning til tunnelanlægget. Øvrige nye arealudlæg, såvel som arealer, der udgår af planlægningen, er hovedsageligt placeret i tilknytning til og på bagsiden af eksisterende byområder eller omfatter arealanvendelser som er afhængige af kystnær placering.

For enkelte rammeområder som ikke ligger bag eksisterende bebyggelse eller omfatter anlæg der er afhængige af kystnære beliggenhed, er det vurderet de kystnære landskabelige værdier herunder adgangen til kysten, ikke forringes som følge af arealeudlægget. Planforslaget vurderes på den baggrund at have ubetydelig påvirkning på oplevelsen af kystlandskabet.

Befolkning

Planforslaget vurderes overordnet at have en moderat positiv virkning på de materielle goder, herunder erhvervsudvikling, turisme og befolkningens adgang til butikker og services. Ved udlæg af store erhvervsområder, primært omkring

Rødbyhavn, imødekommes en stigende efterspørgsel på erhvervsarealer, hvilket styrker erhvervslivet og skaber arbejdspladser. Ændringerne i detailhandelsstrukturen i Maribo vurderes at forbedre byens konkurrenceevne og skabe et varieret butiksudbud, der kan tiltrække flere kunder. Det vurderes derudover, at et øget udbud af sommerhustyper giver flere muligheder for rekreativ udfoldelse og resulterer i bedre forudsætninger for turismeerhvervene på sydkysten af Lolland.

Med det planlagte bymønster i planforslaget arbejdes der for at koncentrere udviklingen omkring hovedbyerne, men de mindre byer skal også tilbyde attraktive boligområder for at sikre balance i bosætningsmønstret. Den spredte bosætning og lange afstande gør bilen nødvendig for mange familier, og derfor er god mobilitet og infrastruktur afgørende.

Planforslaget vil påvirke befolkningens levevilkår, især med hensyn til mobilitet og fremkommelighed på vejnettet på grund af øget turisme og erhvervsudvikling. Påvirkningen af trafikbelastningen på statsvejnettet er dog afhængig af udbygningstakten i nye erhvervsområder og evt. kumulative effekter som følge af øget turisme på Lollands sydkyst. Den detaljerede planlægning skal derfor sikre, at nye områder får tilfredsstillende vejbetjening uden at skabe trafikproblemer, og at miljøhensyn varetages i forbindelse med den fremtidige infrastrukturudvikling. Den konkrete effekt på den trafikale belastning på statsvejnettet kan derfor ikke vurderes nærmere på dette overordnede niveau.

Miljømæssige faktorer som støj, luftforurening og rekreative muligheder har direkte indflydelse på menneskers sundhed. Støj fra trafik og industrivirksomheder kan være særligt sundhedsskadelig og medføre forhøjet blodtryk og nedsat psykisk velbefindende. I planlægningen fastsættes grænseværdier for støjpåvirkning for at sikre sundhedsmæssigt acceptable forhold. Kommunen sigter efter at forebygge miljøkonflikter ved at udpege konsekvenszoner omkring industriområder, hvilket skal sikre, at nye boliger og miljøfølsomme funktioner ikke placeres for tæt på støjende erhvervsaktiviteter.

Påvirkningen af menneskers sundhed vurderes at være lille negativ på grund af potentielle miljøkonflikter og øget støj fra trafikken som følge af erhvervsudviklingen omkring Rødbyhavn. Selvom reduktionen af konsekvenszoner kan føre til flere miljøkonflikter, sikrer den efterfølgende detaljeret planlægning overholdelse af gældende miljølovgivning og nødvendige beskyttelsesforanstaltninger, som skal minimere sundhedsrisiciene.

Afværgeforanstaltninger

Afværgeforanstaltninger kan generelt beskrives som tiltag, der kan medvirke til at undgå, mindske eller kompensere for negative miljøpåvirkninger.

Da planforslaget ikke medfører væsentlige påvirkninger af de afgrænsede miljøemner vurderes det, at der ikke vil være behov for afværgeforanstaltninger.

Overvågning

Overvågning kan generelt beskrives som en aktivitet, der består i at følge interesseparametrene, hvad angår størrelsesorden, tid og rum. Målet med overvågning er at identificere uforudsete negative virkninger.

Der foreslås ikke anden særskilt overvågningsinitiativer.

Planforslagets indhold og formål

Ifølge planloven (Plan- og Landistriktsstyrelsen, 2024) skal Lolland Kommune opretholde og vedligeholde en kommuneplan. For en periode på 12 år fastlægger kommuneplanen de overordnede mål og retningslinjer for kommunens udvikling i byerne såvel som i det åbne land. Kommuneplanen skal revideres hvert fjerde år.

Planforslaget fastlægger derfor retningslinjer og rammer for den fysiske udvikling i Lolland Kommune på overordnet niveau. Derfor skal planforslaget vurderes på samme overordnede niveau.

Dette medfører, at vurderingen koncentrerer sig om generelle vurderinger af forhold, der kan have en indvirkning på miljøet, og hvilke afbødende foranstaltninger, det bør overvejes at inddrage i forbindelse med detailplanlægning af områder

Kommuneplanforslagets forventede ændringer

Forslag til Kommuneplan 2025 for Lolland Kommune bygger i væsentligt omfang på den gældende Kommuneplan 2021. I overensstemmelse med plan- og udviklingsstrategien er revisionen primært fokuseret omkring vilkår for erhvervsudvikling inden for industri, turisme og detailhandel, boligudvikling samt ajourføring og mindre tilpasninger af kommuneplanens øvrige kapitler.

En gennemgang af forslag til Kommuneplan 2025 for Lolland Kommune har vist, at der foretages følgende ændringer i plangrundlaget:

- Tilpasning af kommunens bymønster, hvor landsbyerne kategoriseres og bliver en del af det sekundære bymønster som led i kommunernes strategiske planlægning for landsbyer.
- Revision af retningslinjer og udpegninger af konsekvensområder omkring produktionsvirksomheder.
- Tilpasning af retningslinjer for detailhandel herunder ændring af detailhandelsstrukturen som omfatter udvidelse af Maribo bymidte samt udlæg af et nyt aflastningsområde i den vestlige del af Maribo.
- Nye retningslinjer og arealudpegning for placering af sommerhuse til det kommercielle overnatningsmarked med grunde på min. 2.500 m^2 og en min. bygningsstørrelse på 250 m^2 samt udvidede muligheder for at etablere feriehoteller i uudnyttede sommerhusrammer ved Ydø, Maglehøj Strand, Fejø og Rødbyhavn.
- Ændringer i arealudpegninger for infrastrukturanlæg herunder udlæg af en 20 m vejreservation nord for Lalandia, tilpasning af vejlinjen for en evt. fremtidig sydkystvej, så den primært ligger på eksisterende vej samt udlæg af en 20 m reservationszone langs jernbanen mellem Maribo station og Maribo Erhvervspark, som skal sikre mulighederne for fremtidig udbygning til godsbefordring.
- Mindre justering af Værdifulde jordbrugslandskaber (Bevaringsværdige landskaber)
- Foruden ændringer i retningslinjer og tilhørende udpegninger udlægges flere nye områder til byudvikling (ca. 23) og hele eller dele af eksisterende rammeområder udgår af planlægningen (ca. 8). Derudover foretages ændringer i anvendelsen for en række eksisterende rammeområder (ca. 4) samt mindre justeringer og udvidelser af eksisterende rammeområder (ca. 14).

De øvrige emner i kommuneplanen forventes ikke ændret. Dog vil der blive foretaget konsekvensændringer som følge af revision af ovenstående emner samt ændringer som følge af ændret lovgivning og overordnet planlægning.

Udarbejdelse af planforslag og miljørapport foregår sideløbende, så resultaterne fra miljøvurderingen kan indarbejdes i planforslaget. Dette kan medføre justeringer af bestemmelser, arealudpegninger mv.

Alternativer, herunder 0-alternativet

Miljørapporten skal ifølge miljøvurderingsloven indeholde en beskrivelse af rimelige alternativer. Der forventes ikke udarbejdet alternative forslag til Kommuneplan 2025, og derfor forventes ikke umiddelbart opstillet og vurderet andre alternativer.

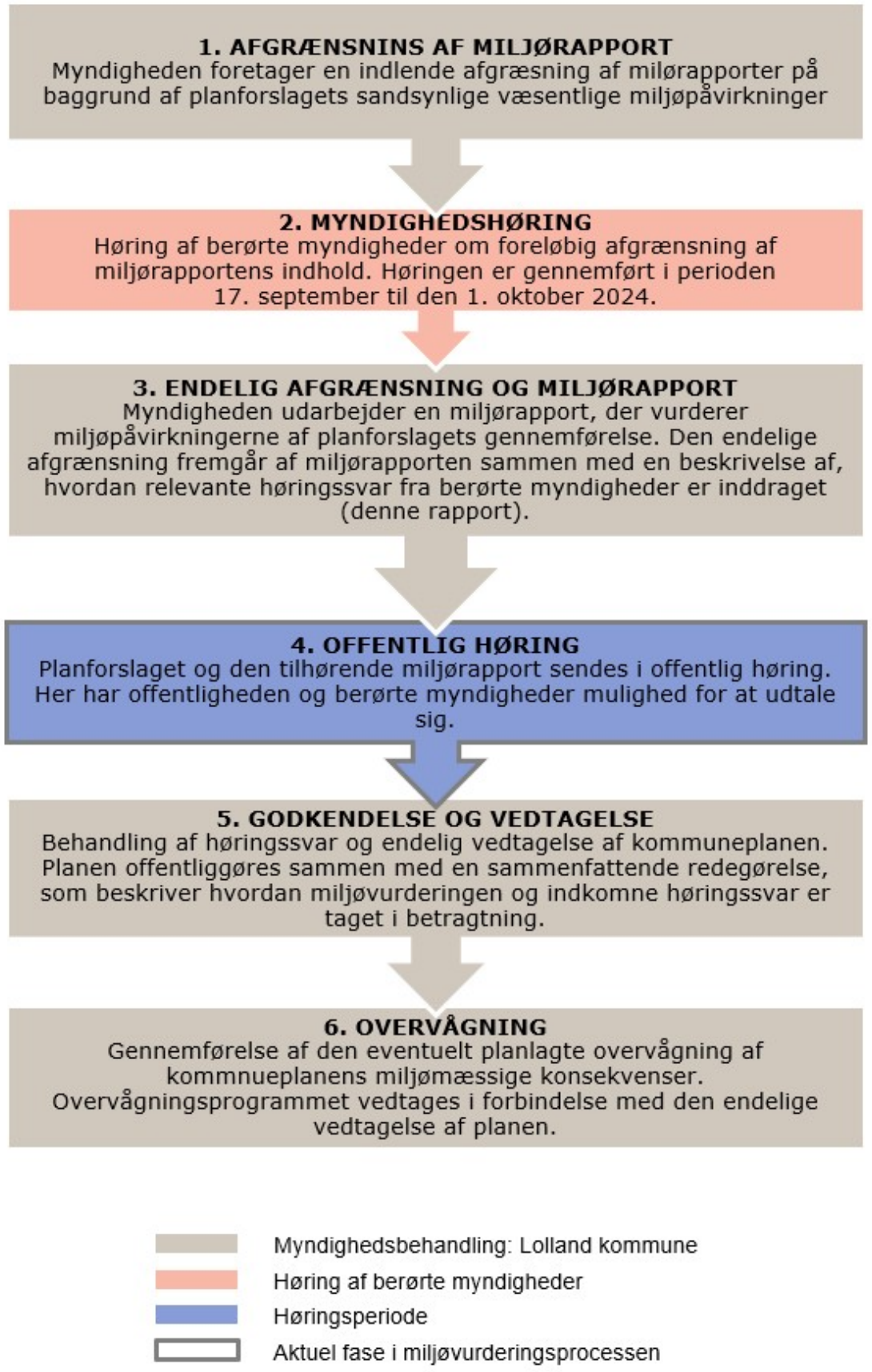
0-alternativet medtages i miljøvurderingen som referenceramme for at kunne sammenholde konsekvenserne af en udvikling uden vedtagelse af forslag til Kommuneplan 2025. Miljøvurderingens 0-alternativ fastlægges som den situation, hvor forslag til Kommuneplan 2025 for Lolland Kommune ikke vedtages og plangrundlaget i Kommuneplan 2021 (med tillæg) videreføres.

Under hvert emne i miljørapporten gives en beskrivelse af den nuværende miljøstatus. Denne miljøstatus udgør en beskrivelse af miljøtilstanden ved 0-alternativet, og udgør dermed en referenceramme for beskrivelsen af de potentielle konsekvenser ved gennemførelse af planforslaget.

Lovgrundlag og proces for miljøvurdering

Forslag til Kommuneplan 2025 for Lolland Kommune er omfattet af kravet om miljøvurdering, jf. miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, nr. 1.

Miljøvurderingen er gennemført efter de seks trin, som ses på ***figur M1***:



Figur M1. Grafisk oversigt over faserne i miljøvurderingsprocessen

Høring af berørte myndigheder

Afgrænsningsnotatet har været i høring hos berørte myndigheder i perioden 3.-21. juni 2024 om bemærkninger til omfanget og indholdet af miljørapporten. Følgende myndigheder er hørt:

- Kirkeministeriet: Plan- og Landdistriktsstyrelsen, Lolland-Falsters stift
- Miljøministeriet: Miljøstyrelsen, Kystdirektoratet, Naturstyrelsen
- Kulturministeriet: Slots- og Kulturstyrelsen, Museum Lolland-Falster
- Transportministeriet: Vejdirektoratet, Trafikstyrelsen
- Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri: Landbrugsstyrelsen
- Klima-, Energi- og forsyningsministeriet: Energistyrelsen
- Forsvarsministeriet: Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse
- Guldborgsund Kommune
- Region Sjælland
- Femern A/S

Høringen gav også mulighed for at stille forslag om miljøforhold, der burde belyses og vurderes i miljøvurderingen, og forslag til målsætninger, der også burde inddrages i miljøvurderingen.

Der er indkommet i alt tre høringssvar fra hhv. Femern A/S, Trafikstyrelsen og Vejdirektoratet.

På baggrund af høringen er lavet en tilretning af den foreløbige afgrænsning for de relevante miljøfaktorer.

Afgrænsning, vurdering og metode

Afgrænsning af miljørapporten

I afgrænsningsnotatet er de miljøfaktorer, der sandsynligvis vil blive påvirket af gennemførelsen af planforslagets tiltag, identificeret og fastlagt. De identificerede miljøfaktorer omfatter:

- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna
- Landskab
- Befolkning (Levevilkår, Menneskers sundhed og Materielle goder)

Det er i afgrænsningsnotatet vurderet, at planen ikke medfører væsentlige indvirkninger på de øvrige miljøfaktorer, som omfatter:

- Luft
- Klimatiske faktorer
- Kulturarv
- Visuelle forhold og lyspåvirkning
- Større menneske- og naturskabte katastrofer
- Ressourceeffektivitet

I Tabel 4-1 fremgår de planelementer, mulige påvirkninger samt relevante metoder og data, der anvendes ved vurderingen af de potentielt væsentlige miljøpåvirkninger for de relevante miljøfaktorer, herunder de forhold, som er inkluderet på baggrund af den gennemførte høring af berørte myndigheder.

Miljøfaktor	Planelement	Mulig påvirkning	Metode
Biologisk mangfoldighed, flora og fauna	• Udlæg af nye rammeområder til byudvikling	• Påvirkning af naturområder og biotoper (§ 3 natur, levesteder for bilag IV-arter) • Påvirkning af den økologiske funktionalitet i eksisterende Natura 2000-områder • Påvirkning af planlagt natur (Grønt Danmarkskort)	• Vurdering af konkrete arealudlæg • Kvalitative vurderinger
Landskab	• Udlæg af nye rammeområder inden for kystnærhedszonen	• Påvirkning i form af ændret oplevelse af kystlandskaber	• Vurdering af konkrete udlæg • Kvalitative vurderinger
Befolkning (Levevilkår, menneskers sundhed og materielle goder	• Udlæg af nye rammeområder til by og erhvervsudvikling samt udlæg af nye sommmerhusområder • Udlæg af nye konsekvensområder omkring produktionsvirksomheder. • Udpegningen af nye sommerhusområder med kommercielt sigte • Tilpasning af detailhandelsstrukturen, herunder udvidelse af Maribo bymidte, og et bydelscenter	• Påvirkning af lokale boligforhold og sociale forhold • Påvirkning i form af øgede trafikmængder som følge af rammeudlæg til erhverv og målrettede turismeindsatser. • Påvirkning i form af øget risiko for støj- og lugtgener • › Påvirkning i form af øget/reduceret adgang til services og detailhandel	• Kvalitative vurderinger

Tabel 4-1 Miljøfaktorer, planelement, mulige påvirkninger og metode for de forhold, som er inkluderet på baggrund afgrænsningen, samt den gennemførte høring af berørte myndigheder. De forhold, som er inkluderet på baggrund af den gennemførte høring af berørte myndigheder, er markeret med rød.

Metodisk tilgang til miljøvurdering

Miljøvurderingen gennemføres som en vurdering af, hvorvidt og i hvilket omfang planen forventes at medføre væsentlige indvirkninger på de udpegede miljøfaktorer, som er identificeret i afgrænsningsnotatet.

Miljøvurderingen gennemføres inden for planforslagets geografiske afgrænsning, som omfatter hele Lolland Kommune. Hvis der er miljøemner, hvor det forventes, at der vil ske en væsentlig naturlig udvikling af planens omgivelser, som har betydning for vurderingen af miljøpåvirkningerne, er denne udvikling beskrevet og vurderet under de enkelte miljøemner og/eller under Kumulative effekter.

Efterfølgende gennemføres en vurdering af, hvorvidt planforslagets indhold antages at fremme eller udgøre en hindring for realisering af de miljø- og naturmålsætninger, som er beskrevet i internationale, nationale og lokale strategier og handlingsplaner.

Ifølge miljøvurderingsloven skal en miljørapport indeholde de oplysninger, der med rimelighed kan forlanges med gængse miljøvurderingsmetoder og under hensyntagen til den aktuelle viden samt planens detaljeringsgrad og placering i planhierarkiet. Som grundlag for miljøvurderingen er der som udgangspunkt anvendt aktuel viden på tidspunktet for udarbejdelse af planen, det vil sige foreliggende planer og rapporter mv.

I de efterfølgende fagkapitler beskrives den aktuelle miljøstatus for de miljøfaktorer, hvor der er identificeret en potentiel påvirkning i afgrænsningsnotatet. Under hver enkelt miljøfaktor vurderes desuden, hvorvidt og i hvilket omfang planforslagets ændringer kan medføre væsentlige indvirkninger på de udpegede miljøfaktorer.

Vurderingsmetode

Påvirkningen af hvert enkelt miljøemne karakteriseres blandt andet i forhold til om det er en positiv eller negativ påvirkning, om det er en langsigtet påvirkning og om påvirkningen er væsentlig, herunder om påvirkningen indtræffer i et område, som er sårbart.

I miljøvurderingen anvendes følgende terminologi i vurderingen af påvirkningens karakter:

- Væsentlig påvirkning: Der forekommer mulige påvirkninger, som har et stort omfang og/eller langvarig karakter, er hyppigt forekommende eller sandsynlige. Muligheder for at imødegå, formindske eller afværge væsentlige påvirkninger beskrives.
- Moderat påvirkning: Der vurderes en påvirkning af længere varighed med lokal, regional eller national udbredelse. Tilpasning af planen kan overvejes.
- Lille påvirkning: En påvirkning vurderes at være lille, hvis påvirkningen af miljøet er af kort varighed og/eller i et lille område uden væsentlige interesser.
- Ingen eller ubetydelig påvirkning: Der forekommer ingen indvirkning på miljøet eller der forekommer sandsynlige mindre påvirkninger, som er lokalt afgrænset, ukomplicerede, kortvarige eller uden langtidseffekt og dermed ubetydelige.

Vurderingen af påvirkninger på Natura 2000-områder, bilag IV-arter og målsatte vandområder vurderes selvstændigt ud fra de vurderingsparametre, som følger af henholdsvis habitatdirektivet, vandrammedirektivet og havstrategidirektivet.

Nationale interesser

Plan- og Landdistriktsstyrelsens oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen (Plan- og Landistriktsstyrelsen, 2023) beskriver de nationale hensyn, som skal varetages i den kommunale planlægning. Omfanget af nationale interesser i kommuneplanlægningen er indsnævret og præciseret med henblik på at give kommunalbestyrelserne større frihed og klarere rammer for den fysiske planlægning. Nedenfor ses et overblik over udvalgte hensyn som kommunerne skal varetage i forbindelse med kommuneplanlægningen og som vurderes at være relevant i forbindelse med miljøvurderingen af forslag til Kommuneplan 2025 for Lolland Kommune.

Vækst og erhvervsudvikling

Det er et overordnet nationalt hensyn at fremme vækst og erhvervsudvikling i hele Danmark, såvel på landet som i byerne. Den nationale interesse i at fastholde produktions- og landbrugserhverv og sikre investeringer i Danmark fordrer, at produktionserhvervenes vækstbetingelser, herunder sikring af mulighederne for fortsat drift af allerede etablerede produktionsanlæg, indarbejdes i den kommunale planlægning. Hensigten er at sikre, at der i den kommunale planlægning fokuseres på vilkårene for produktionserhverv, udnyttelse og beskyttelse af landets ressourcer og de primære erhvervs vilkår.

Det er en national interesse, at der er tilstrækkelige arealer til at sikre grundlag for en betydelig fødevareproduktion og at eksisterende husdyrbrug, der drives som produktionslandbrug, sikres vækst- og udviklingsmuligheder. Det er derfor en national interesse, at der i kommuneplanen er sikret værdifulde landbrugsområder samt sikret arealer, der er særligt egnede til lokalisering af driftsbygninger og driftsanlæg til store husdyrbrug.

Natur og miljø

Det er et overordnet nationalt hensyn, at naturområder og levesteder for dyr og planter opretholdes og genoprettes, og at forurening af miljøet forebygges og hindres samtidig med, at andre samfundsmæssige behov tilgodeses.

Det er en national interesse, at arealanvendelsen afvejer hensynet til natur og miljø, herunder menneskers levevilkår og bevarelsen af dyre- og plantelivet, og at Danmark varetager sine internationale forpligtelser vedrørende bevarelse af naturen med dens bestande af vilde dyr og planter og deres levesteder. Grønt Danmarkskort, der samler naturtemaer i ét sammenhængende naturnetværk, skal sikre en forstærket indsats for større og sammenhængende naturområder, og det skal tjene som et strategisk planlægnings- og prioriteringsværktøj for kommuner, stat, foreninger og fonde som grundlag for prioritering af kommende naturindsatser.

Det er en national interesse, at lavbundsarealer, der kan genoprettes til vådområder og som vil kunne udvikle sig til værdifulde natur- eller vådområder, sikres bedst muligt. Gennem planlægningen skal det sikres at vådområder, som udgangspunkt friholdes for planlægning, der ikke er forenelig med en eventuel genopretning af vådområderne da disse vådområder er et væsentligt middel til at nedbringe næringsstofindholdet i vandmiljøet.
Det er desuden en national interesse, at næringsstofindholdet i landets vandmiljøer nedbringes, herunder at der opnås god økologisk tilstand eller godt økologisk potentiale i målsatte vandområder, jf. vandrammedirektivet.

Det en også en national interesse at sikre rent og rigeligt drikkevand, og at den danske drikkevandsforsyning i dag og fremover er baseret på indvinding af grundvand, der som udgangspunkt alene kræver en simpel vandbehandling. Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsoplande til almene vandforsyninger udenfor OSD og borings-nære beskyttelsesområder (BNBO) udgør kernen i den overordnede grundvandsbeskyttelse og betragtes som områder, hvis beskyttelse kommunerne skal varetage i deres fysiske planlægning.

Det er en national interesse, at alle kommuner udpeger områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, og at kommuneplanen indeholder retningslinjer for etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion, hvis der planlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret arealanvendelse mv. i de udpegede områder. Kommunerne kan alternativt vælge at friholde udsatte områder for sårbar arealanvendelse.

Det er en national interesse, at kommuneplanerne understøtter skovlovens formål om at forøge skovarealet og målet i Danmarks Nationale Skovprogram fra 2018 om, at skovlandskaber skal dække 20-25 % af Danmarks areal inden udgangen af det 21. århundrede. Dette medfører, at kommunerne skal sikre, at der er udpeget tilstrækkelige arealer til skovrejsning til at sikre fremdrift mod målet om at forøge landets skovarealer. Skovene dækker i dag 14-15 % af landets areal. Desuden skal den planlægningen sikre, at skovtilplantning ikke medfører merudgifter for statens vejanlæg, og at arealer udlagt til eksisterende og mulige fremtidige statslige vejanlæg ikke tilplantes med skov.

Kulturarv og landskab

Det er en national interesse at sikre hensynet til landskab, geologi og kulturarv af national og international betydning, herunder kystlandskaber. Landskab, geologi og kulturarv vidner om den kulturhistoriske udvikling og tilpasningen til naturgrundlaget. De udgør en værdi og er samtidig grundlæggende samfundsmæssige forudsætninger for livskvalitet og identitet – også for kommende generationer.

Det er en national interesse, at kommunernes planlægning af det åbne land er med til at sikre de landskabelige udpegninger, så de fortsat udgør en væsentlig samfundsmæssig værdi. Det er en national interesse at bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber udpeges i kommuneplanen, og at de sikres og bevares. Dette fordrer, at planlægningen skal sikre, at landskabet, og særligt bevaringsværdige landskaber, som udgangspunkt friholdes for byggeri og tekniske anlæg af hensyn til den landskabelige oplevelse. Desuden er det en national interesse, at udpegede landskabers karakteristiske landskabstræk og landskabsoplevelser fastholdes og styrkes, herunder de natur- og kulturgeografiske samt visuelle værdier.

Det er en national interesse, at de åbne danske kyster bevares samt at landets kystområder friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnær beliggenhed. Udlæg af ny byzone og etablering af anlæg i landzone inden for kystnærhedszonen kræver derfor en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, som illustrerer behovet for kystnær beliggenhed samt mulighederne for placering uden for kystnærhedszonen.

Sammenfatning

Det vurderes overordnet, at forslag til Kommuneplan 2025 for Lolland Kommune, herunder de tiltag, der indgår i planforslaget, ikke strider mod de nationale interesser, som de er beskrevet ovenfor, og at planlægningen således varetager de nødvendige nationale hensyn.

Biologisk mangfoldighed, flora og fauna

Den aktuelle miljøtilstand er beskrevet ud fra nationale og kommunale strategier og politikker samt gældende planer. Den aktuelle miljøtilstand danner grundlag for 0-alternativet, som indgår i miljøvurderingen. Kapitlet indeholder desuden en vurdering af planforslagets påvirkning på beskyttede naturtyper, Natura 2000-områder samt yngle- og rastemuligheder for bilag IV-arter.

Miljøstatus

Artsfredningsbekendtgørelsen

Artsfredningsbekendtgørelsen (Miljøministeriet, 2021) omfatter regler for beskyttelse af fredede dyr og planter. De fredede dyr må ikke indsamles eller slås ihjel, og de fredede planter må ikke fjernes fra det sted, hvor de vokser. Alle vilde pattedyr og fugle er fredede, medmindre der er givet tilladelse til at jage dem, jf. jagttidsbekendtgørelsen (Miljøministeriet, 2024). Desuden er alle krybdyr og padder samt 13 arter af insekter og to arter af muslinger beskyttet af fredningen. Artsfredningsbekendtgørelsens § 6 sikrer desuden visse fugles redetræer, hvilket blandt andet betyder, at hule træer og træer med spættehuller ikke må fældes i perioden 1. november til 31. august, og at kolonirugende fugles redetræer ikke må fældes i perioden 1. februar til 31. juli.

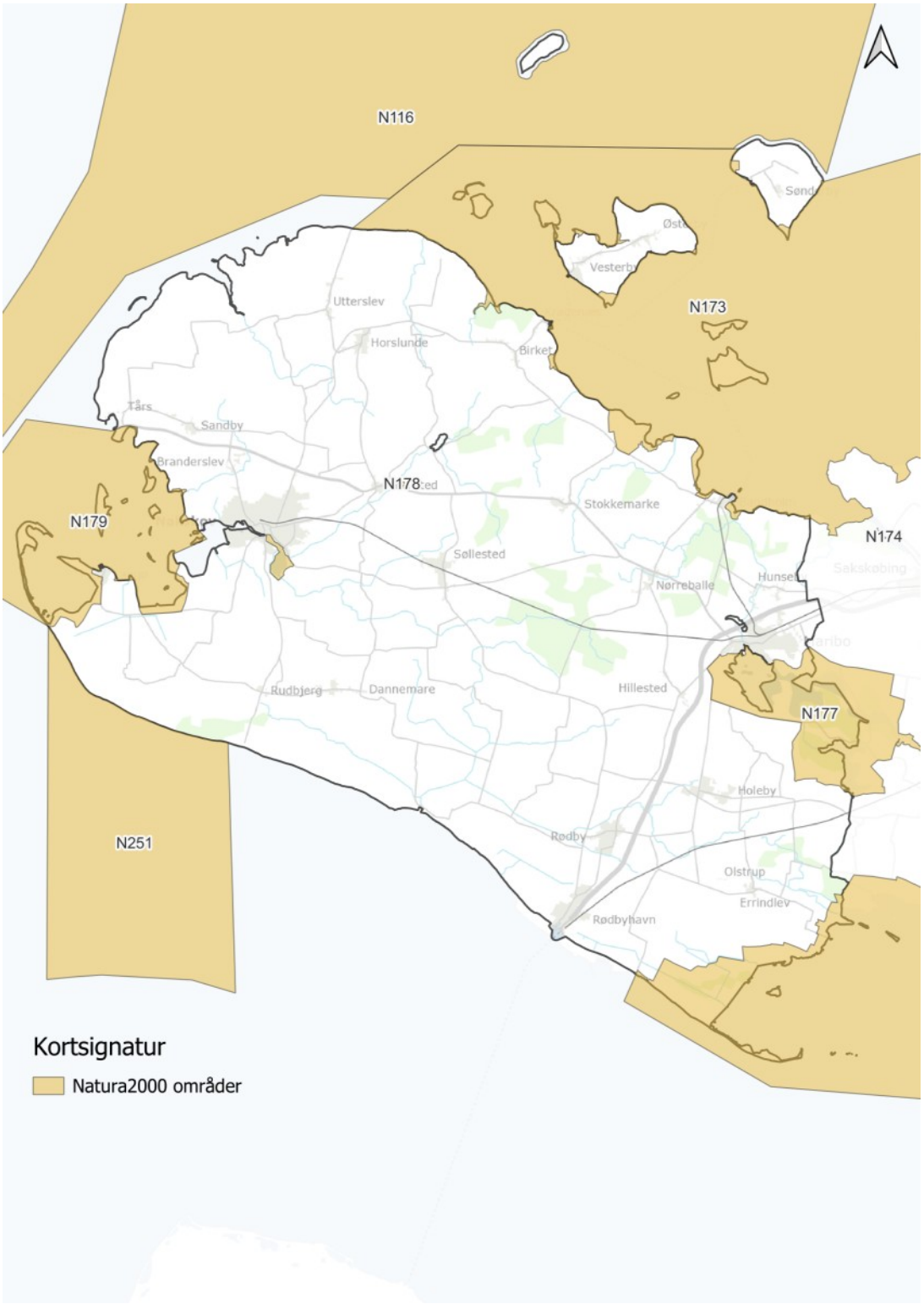
Naturområder og biotoper

Natura 2000-områder

Habitatbekendtgørelsen (Miljøministeriet, 2023) fastsætter bindende regler for administration af de internationale naturbeskyttelsesområder – Natura 2000-områderne – som er et netværk af beskyttede naturområder i EU. Områderne skal bevare og beskytte naturtyper og naturarter, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Indsatsen for naturen i Natura 2000-områderne er rygraden i den nationale naturindsats.

I Lolland Kommune findes seks udpegede Natura 2000-områder, som i en international, europæisk eller dansk sammenhæng er vigtige af hensyn til biodiversiteten. De seks områder er:

- N116 – Centrale Storebælt og Vresen
- N173 – Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborg Sund og Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand
- N177 – Maribosøerne
- N178 – Halsted Kloster Dyrehave
- N179 – Nakskov Fjord og Indrefjord
- N251 – Femern Bælt



Figur 6-1: Kortet viser den gældende udpegning af Natura 2000-områder inden for eller grænsende op til Lolland Kommune (Miljøstyrelsen, 2024).

Principperne for beskyttelsen af Natura 2000-områder er at undgå forringelse af naturtyperne og betydelige forstyrrelser for dyre- og plantearterne (bilag II-arter) på udpegningsgrundlaget, så der opretholdes en gunstig bevaringsstatus.

Før en myndighed kan give tilladelse til et projekt eller en plan, skal det, jf. habitatbekendtgørelsen, vurderes, om planen eller projektet kan medføre en væsentlig påvirkning af bevaringsstatus for arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områderne. Hvis væsentlighedsvurderingen viser, at det ikke kan udelukkes, at en plan eller et projekt kan påvirke et Natura 2000-område (positivt eller negativt), skal der foretages en konsekvensvurdering af planen eller projektets påvirkning af det

pågældende naturområde. Konsekvensvurderingen skal, på et videnskabeligt grundlag, dokumentere omfanget af påvirkningen. Aktiviteter, der kan påvirke Natura 2000-områderne, kræver forudgående tilladelse.

På baggrund af de statslige Natura 2000-planer, har Lolland Kommune udarbejdet Natura 2000-handleplaner, der sætter rammerne for kommunens fremtidige indsatser med hensyn til sikringen af naturtyper og arter på udpegningsgrundlaget.

Bilag IV-arter

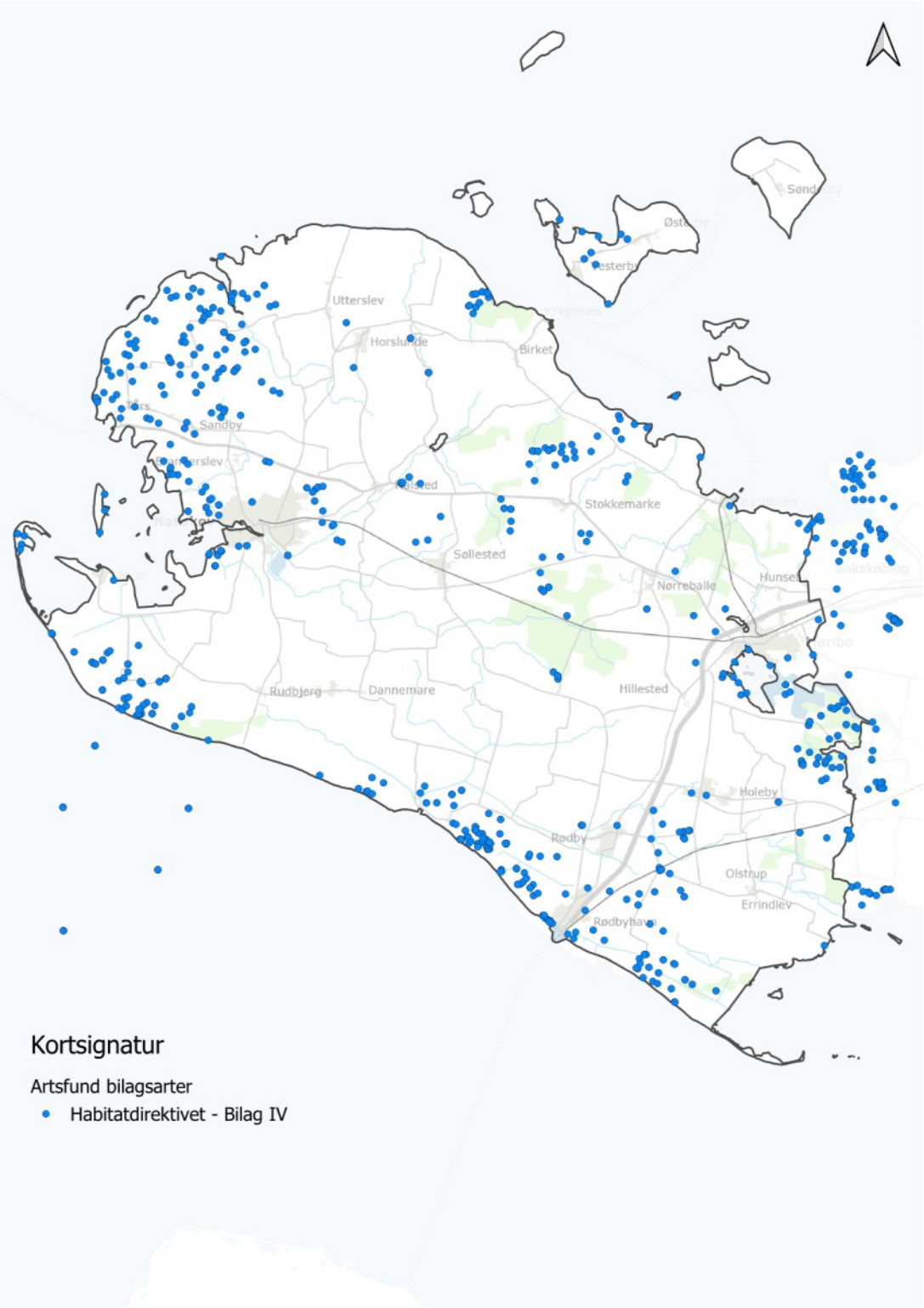
I henhold til habitatdirektivet skal der træffes de nødvendige foranstaltninger for at sikre en streng beskyttelsesordning i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der er nævnt i EU-habitatdirektivets artikel 12 (Europarådet, 1992) – de såkaldte bilag IV-arter.

Bilag IV-arterne er beskyttede både i og uden for Natura 2000-områderne, og har ofte beskyttede naturtyper i henhold til naturbeskyttelsesloven som levested. Det betyder, at der ikke kan gives tilladelser eller vedtages planer mv., der forventes at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter i deres naturlige udbredelsesområder.

I Lolland Kommune er der blandt andet registreret flere padde- og flagermusarter samt Eremit og stor kærguldsmed.

Figur 6-2 viser registrerede fund af artsindivider oplistet på habitatdirektivets bilag IV. På Lolland har der tilbage fra amternes tid været et stort fokus på registrering af løvfrø, så kortet viser i høj grad beskyttet vandhuller hvor der er fundet løvfrø. Tilstedeværelsen af andre arter er derfor underrepræsenteret.

Der er kendskab til flere bilag IV-arter som ikke tidligere har været en del af kommunens og amternes registreringskampagner, der er derfor stor sandsynlighed for at arter som f.eks. flagermus kan forekomme på lokaliteter som ikke er vist på nedenstående figur.

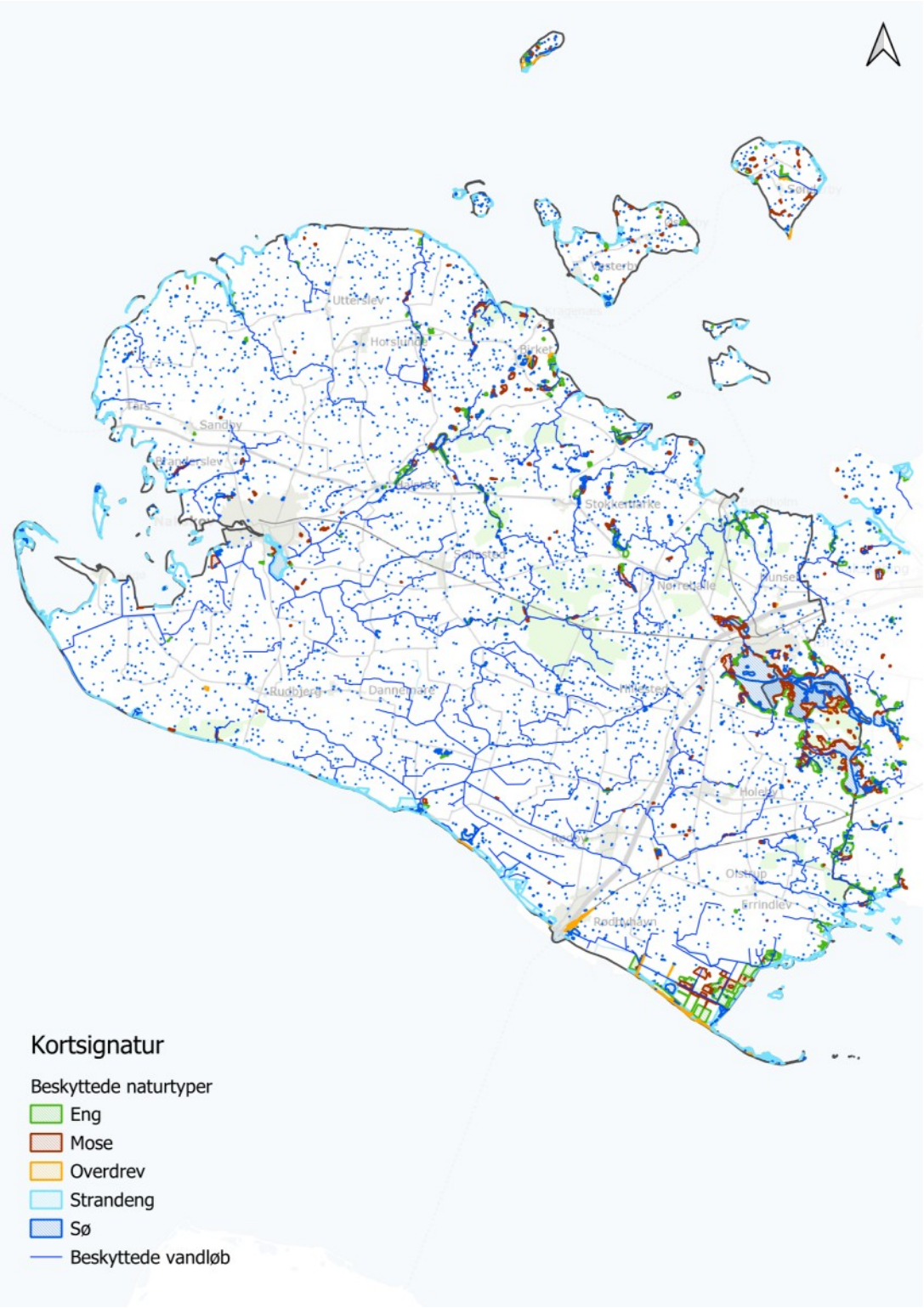


Figur 6-2: Kortet viser tidligere registrerede fund af arter inden for Lolland Kommune (individer eller populationer), som er oplistet på habitatdirektivets bilag IV (Arealinformation, 2024)

Principperne for beskyttelsen er, at der må ikke gives tilladelser eller vedtages planer mv., der kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arterne i deres naturlige udbredelsesområder.

Beskyttet natur

Inden for kommunen findes også mange store og små områder beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, jf. Figur 6-3.



Figur 6-3: Kortet viser den aktuelle udbredelse af naturtyper i Lolland Kommune, som er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3 (Arealinformation, 2024)

Naturbeskyttelsesloven har bl.a. til formål at beskytte en række lysåbne naturtyper omfattende heder, moser, strandenge, ferske enge og overdrev, når disse enkeltvis eller tilsammen har et sammenhængende areal større end 2.500 m². Loven beskytter ligeledes søer med et areal større end 100 m². Desuden er udvalgte vandløb/vandløbsstrækninger beskyttet. Loven sikrer, at de nævnte naturtyper, søer og vandløb beskyttes mod tilstandsændringer, f.eks. ved bebyggelse, opdyrkning, anlæg, tilplantning, dræning og opfyldning.

Planlagt natur

Grønt Danmarkskort

Den overordnede planlægning og arealanvendelse skal afvejes under hensynet til generelle levevilkår og betingelser for dyre- og plantelivet. Dette varetages blandt andet gennem kommunernes udpegning af Grønt Danmarkskort, der skal sikre arealer til større sammenhængende naturområder med henblik på at højne biodiversiteten.

Grønt Danmarkskort skal samtidig sikre, at planlægningen sker under hensyn til nationale og internationale naturbeskyttelsesinteresser. Grønt Danmarkskort viser derfor det samlede naturnetværk, og udgøres af naturområder, potentielle naturområder, økologiske forbindelser samt potentielle økologiske forbindelser.

Udpegningen af Grønt Danmarkskort udgør et samlet naturnetværk, hvor der skal sikres en forstærket indsats for større og mere sammenhængende naturområder. Udpegningen er derfor et væsentligt element i indsatsen for at bevare og udvikle biodiversitet samt forbedre adgangen til naturen.

Lolland Kommune har i Kommuneplan 2021 udpeget naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og potentielle naturområder på tværs af kommunen.

Udpegningen omfatter eksisterende ”værdifulde” naturområder herunder udvalgte arealer med § 3 naturtyper, kendte levesteder for Bilag IV arter, Fredninger med naturformål, Fredskovarealer samt Natur- og vildtreservater

Udpegningen ledsages af en udpegning af et netværk af økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser som skal bidrage til at sikre spredningsveje for flora og fauna. Udpegninger til Grønt Danmarkskort er vist på Figur 6-4.

Figur 6-4: Kortet viser udpegningen af Grønt Danmarkskort (Økologiske forbindelse og naturbeskyttelsesområder) i Lolland kommuneplan 2021

Økologiske forbindelser udgør spredningskorridorer for dyr og planter, og udpegningen tager udgangspunkt i at forbinde eksisterende naturområder. Inden for de økologiske forbindelser skal det tilstræbes, at eksisterende naturområder sikres mod en udvikling, der kan forringe livsbetingelserne for de nuværende dyre- og planteliv. Desuden skal det tilstræbes, at der i de økologiske forbindelser skabes nye naturarealer, som kan forbedre dyr og planters spredning og frie bevægelse i de eksisterende naturområder.

De potentielle økologiske forbindelser er områder, som rummer mulighed for, at området kan udvikle sig til et naturområde, som kan forbinde eksisterende økologiske forbindelser eller skabe forbindelse mellem eksisterende

naturbeskyttelsesområder.

Miljøvurdering

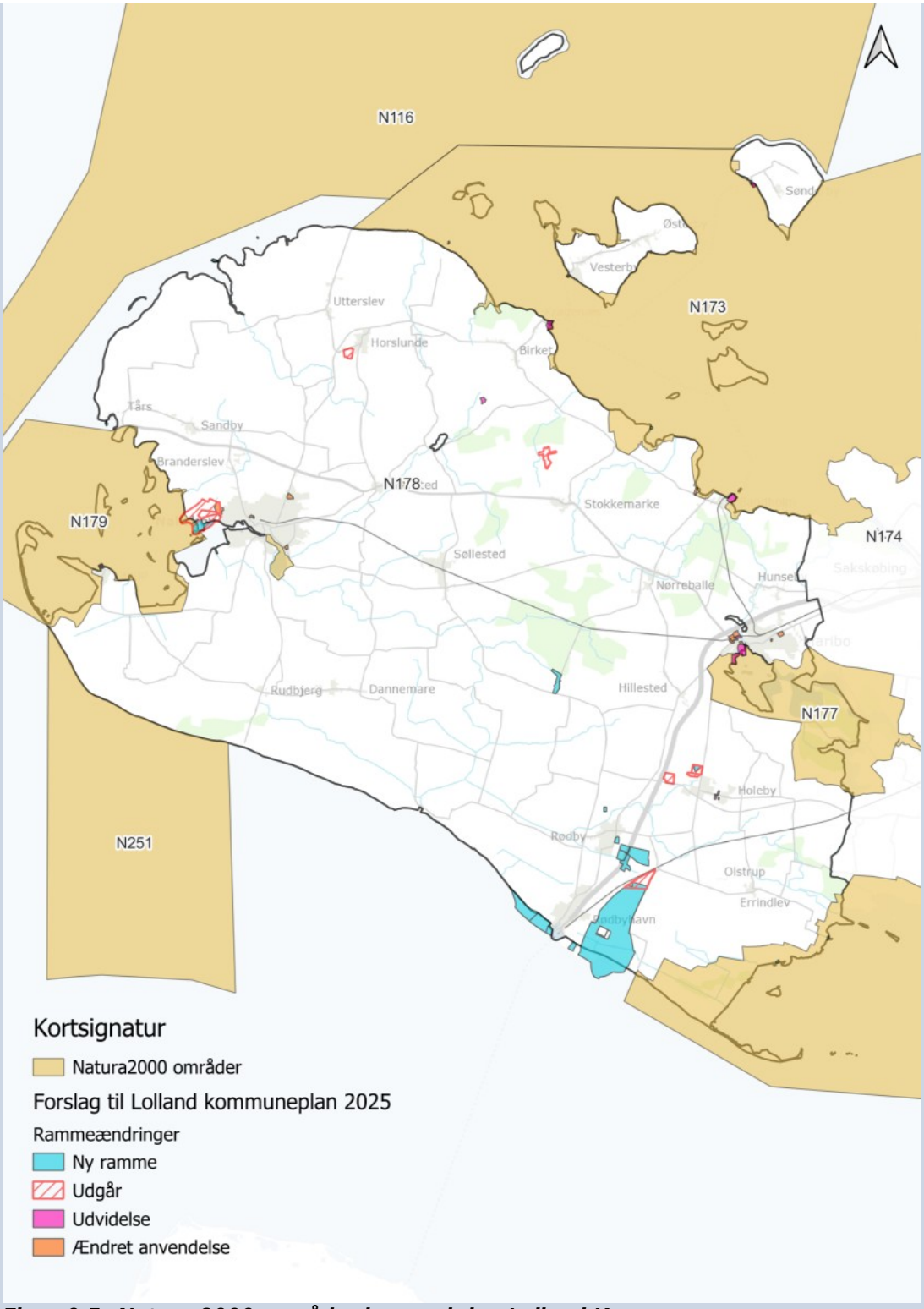
Den biologiske mangfoldighed, flora og fauna kan blive påvirket som følge af udlæg af nye arealer til byudvikling eller ændringer i arealanvendelse inden for beskyttede naturområder og områder udpeget til naturbeskyttelsesinteresser eller økologiske forbindelser.

Naturområder og biotoper

Natura 2000-områder

Der findes flere Natura 2000-områder inden for Lolland Kommune, grænsende op til langs kyster og på havet, som beskrevet ovenfor under miljøstatus.

Der udlægges seks nye rammer til rekreative formål og der udvides fire rammeområder til hhv. rekreative formål og erhvervsformål som ligger helt eller delvist inden for udpegningen af Natura 2000 jf. Figur 6-5. Derudover ændrer et enkelte område anvendelse fra offentlige formål til boliger og et enkelt område udgår af planlægningen.



Figur 6-5: Natura 2000-områder i og omkring Lolland Kommune og rammeændringer i forslag til Lolland Kommuneplan 2025

De seks nye rammeområder der udlægges til rekreative formål, omfatter eksisterende lystbådehavne som ligger inden for Natura 2000-område N173 Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborg Sund og Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand. Udlæg af nye rammeområder omkring lystbådehavnene har til formål at opretholde de eksisterende forhold og sikrer arealernes anvendelse til rekreative formål i form af lystbådehavn. De arealer som inddrages i rammeplanlægningen med planforslagets rammeændringerne, omfatter desuden hverken habitatnatur eller arter på udpegningsgrundlaget for de aktuelle Natura 2000 områder.

Påvirkning af Natura 2000 som følge af nye rammeudlæg vurderes således at være ikke væsentligt da de nye og udvidede rammeområder ikke muliggør yderligere bebyggelser eller i øvrigt mere intensiv udnyttelse af arealerne.

Derudover udvides fire rammeområder som i den gældende kommuneplan 2021 er udlagt til hhv. erhverv og rekreative formål omkring havnearealerne ved Bandholm, Kragenæs og Sønderby samt omkring Bangshave i Maribo. Rammeområderne ved Bandholm, Kragenæs og Sønderby er beliggende inde i Natura 2000-område N173 og området ved Maribo ligger inden for Natura 2000-område N177.

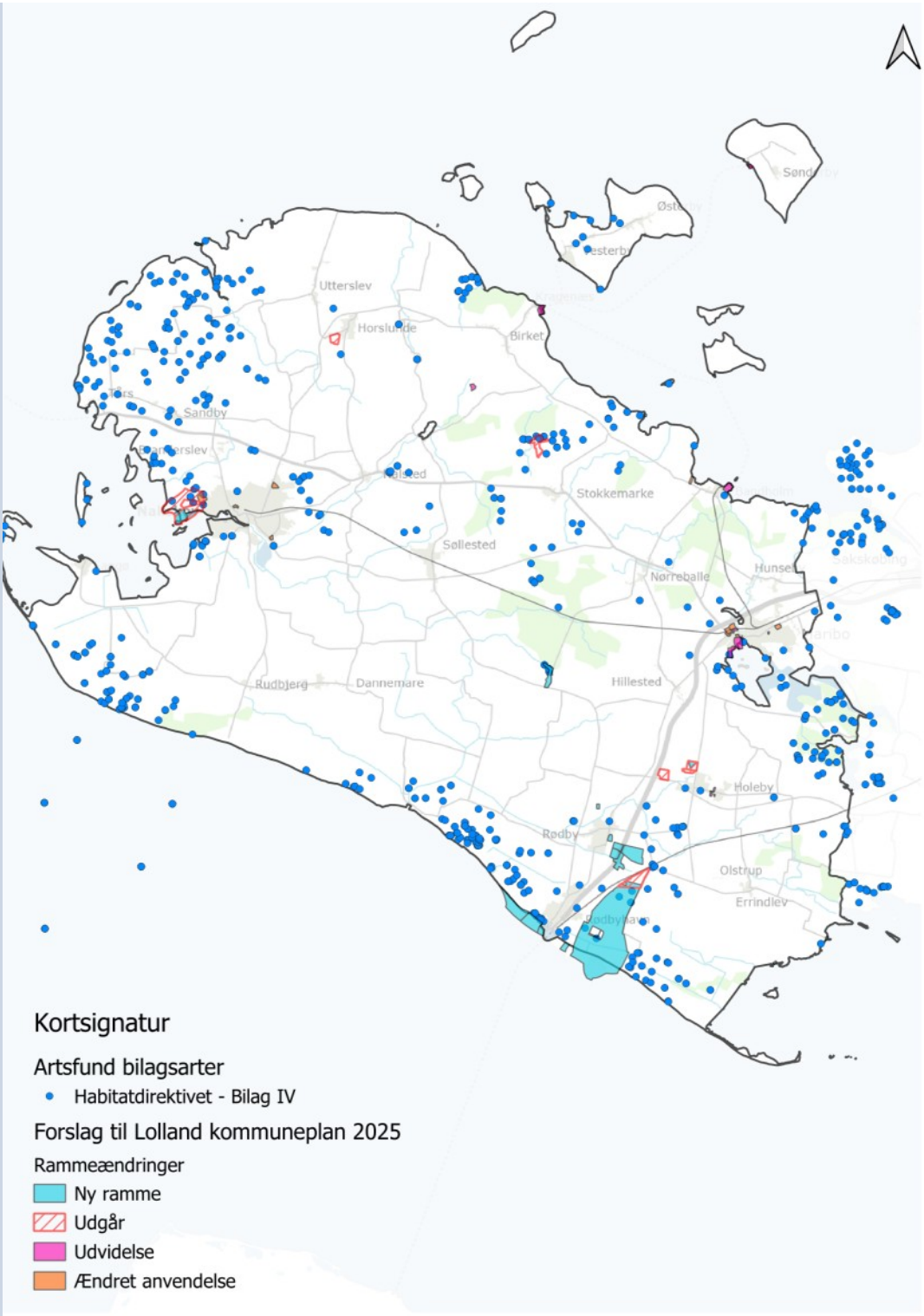
Fælles for rammeændringerne er at områdernes afgræsning tilpasses så de afspejler de eksisterende forhold og havnearealernes udbredelse. Da der ikke inddrages nye arealer til byudvikling og udelukkende planlægges for at opretholde de eksisterende forhold i og omkring havnene, vurderes påvirkning på Natura 2000-områder og arterne på udpegningsgrundlaget ikke at være væsentlig.

Det forudsættes, at naturværdier i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder sikres i den efterfølgende detaljerede planlægning.

Bilag IV-arter

Bilag IV-arter er fællesbetegnelsen for dyre- og plantearter, der er opført på Habitatbekendtgørelsens bilag IV for hvilke, der er en særlig beskyttelse. Det betyder, at der ikke kan gives tilladelser eller vedtages planer mv., der forventes at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter i deres naturlige udbredelsesområder.

Det kan ikke afskrives, at en ændret anvendelse fra uplanlagte arealer i det åbne land til byudvikling potentielt kan have en indvirkning på miljøtilstand og vilkår for bilag IV-arters levesteder. I forbindelse med registrering af forekomst af bilag IV og vurdering af en potentiel påvirkning, indgår en vurdering af, om den "økologiske funktionalitet" er påvirket.



Figur 6-6: Registreringer af Artsfund oplistet på habitatdirektivets bilag IV og rammeændringer i forslag til Lolland Kommuneplan 2025

Der udlægges to nye rammeområder til hhv. erhverv og rekreative formål og udvides et enkelt område til rekreative formål, hvor der tidligere er registreret forekomster af bilag IV-arter. Derudover ændres anvendelsen for et enkelt areal og der udtages tre arealer af planlægningen som omfatter tidligere registreringer af bilag IV-arter.

Da der ikke fastlægges detaljerede bestemmelser for disponering af konkrete områder i rammeplanlægningen, afhænger den konkrete indvirkning på levevilkår for beskyttede arter af den specifikke disponering af arealudlæg og

udformning af bebyggelse og anlæg. Den konkrete påvirkning på bilag IV-arter, som følge af nye og ændrede arealudlæg til byudvikling kan derfor ikke vurderes på dette overordnede niveau.

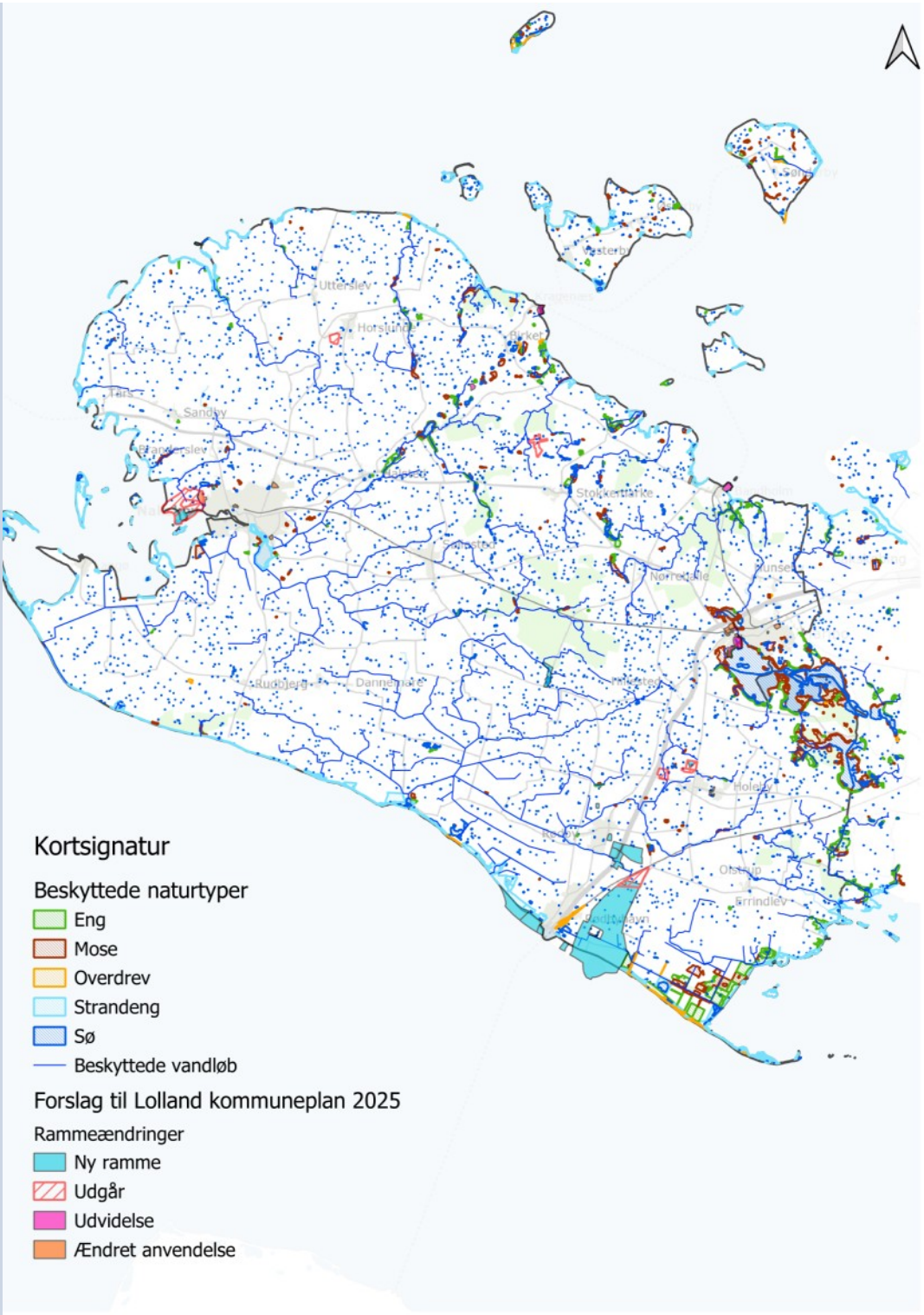
I forbindelse med den detaljerede planlægning for nye og ændrede arealer skal det vurderes om det konkret areal omfatter biotoper der understøtter bilag IV-arter i eller omkring området og i givet fald hvordan de arternes levevilkår kan sikres med planlægningen.

Da der som nævnt i 6.1.2 er manglende kendskab til den konkrete tilstedeværelse af flere bilag IV-arter kan det ikke udelukkes, at der kan være populationer af bilag IV-arter inden for andre nye og ændrede arealudlæg, som ikke fremgår i de eksisterende registreringer vist på Figur 6-6. Beskyttelsen af disse arter og deres levesteder forudsættes opretholdt i den detaljerede planlægning.

Beskyttet natur

Der er mange store og små naturområder spredt over hele kommunen, som er beskyttet efter § 3 i naturbeskyttelsesloven. Etablering af bebyggelse og anlæg vil kunne have en lokal påvirkning af flora og fauna i disse områder.

Der udlægges 10 nye rammeområder til hhv. erhverv og rekreative formål og udvides fire områder til erhverv og rekreative formål, som omfatter beskyttede naturtyper. Derudover ændres anvendelsen for tre arealer som overgår til hhv. bolig- og centerformål og der udtages syv arealer af planlægningen som omfatter beskyttede naturtyper.



Figur 6-7: § 3-beskyttede naturtyper og rammeændringer i forslag til Lolland Kommuneplan 2025

For nye, udvidede og ændrede rammeområder afhænger påvirkningen på naturområderne af den efterfølgende detaljerede planlægning. Planlægning for rekreative anvendelse i kommuneplanen vurderes dog at skabe gode forudsætninger for at integrere områder med § 3-beskyttet natur og sikre en positiv udvikling af de eksisterende naturværdier gennem lokalplanlægningen og lokale naturprojekter. For de nye og ændrede områder til erhvervs-, bolig og centerformål er de beskyttede naturtyper enten beliggende i rammeområdernes periferi eller udgør mindre vandhuller som kan integreres i den detaljerede planlægning. Det forudsættes i den forbindelse at det gældende beskyttelsesniveau for beskyttede naturtyper respekteres i den efterfølgende detaljerede planlægning.

Der vurderes på den baggrund at være en ***ubetydelig påvirkning*** af § 3-beskyttet natur som følge af nye arealudlæg, da planlægning for kan skabe gode forudsætninger for, at arealerne med beskyttede naturtyper kan henligge som uforstyrrede naturarealer.

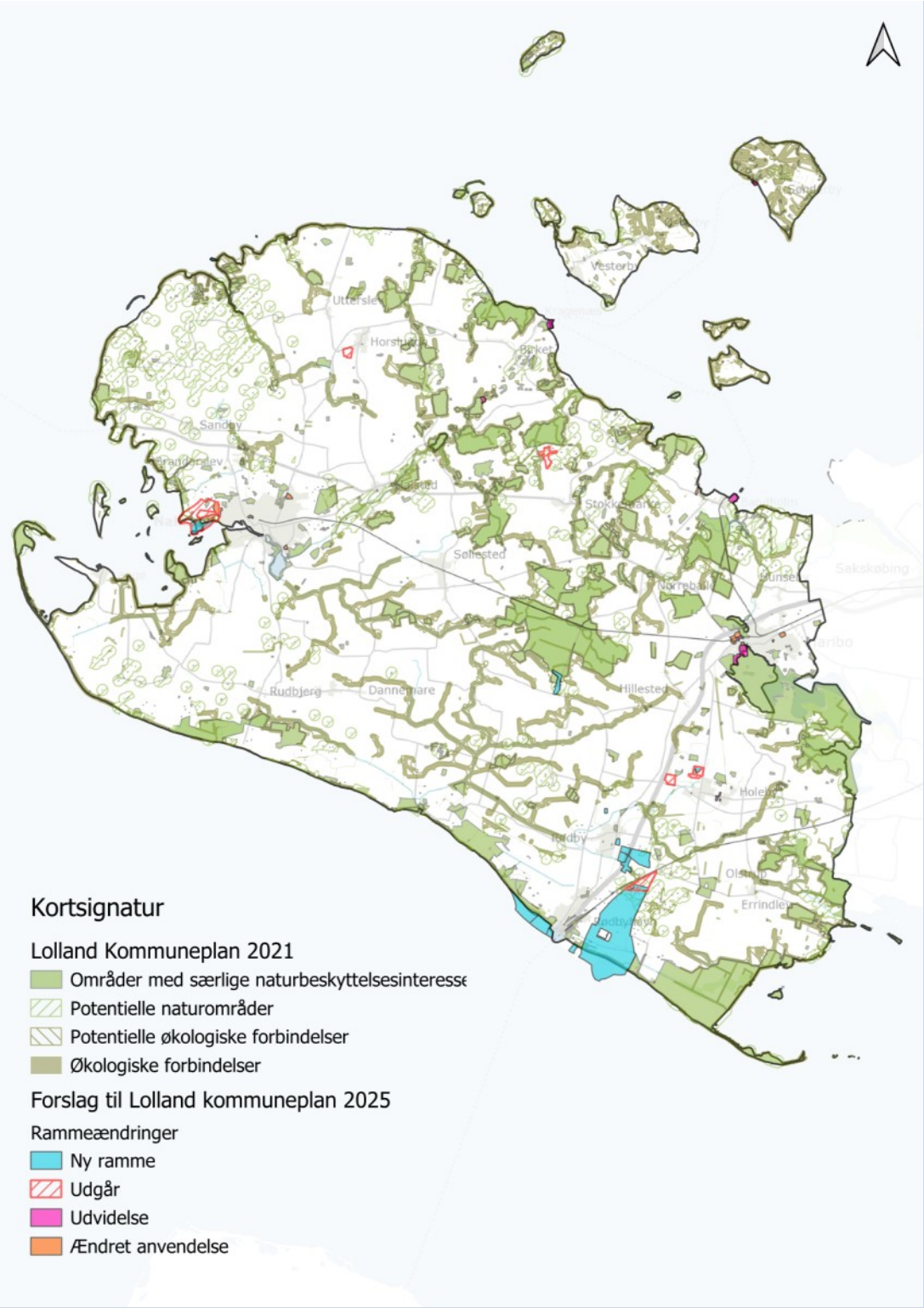
For de rammeområder, som udgår af planlægningen, udgår de eksisterende muligheder for etablering af bebyggelse og anlæg, som kunne udgøre en potentiel forringelse af dyre- og plantelivets spredningsmuligheder. Påvirkningen vurderes at være ikke væsentlig, da de beskyttede naturområder uanset planstatus er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

Planlagt natur

Grønt Danmarkskort

Udpegningen af Grønt Danmarkskort udgør et samlet naturnetværk, hvor der skal sikres en forstærket indsats for større og mere sammenhængende naturområder og danner grundlaget for kommunernes naturforvaltning, der skal bidrage til at standse tilbagegangen i naturens mangfoldighed.

Der udlægges 15 nye rammeområder til erhverv og rekreative formål og udvides seks rammeområder til erhverv og rekreative formål, som ligger inden for udpegningen af Grønt Danmarkskort (Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og økologiske forbindelser). Herudover ændres anvendelsen for fire eksisterende rammeområder fra hhv. erhverv og rekreative formål til boliger og centerformål og otte eksisterende rammeområder, som ligeledes ligger inden for arealudpegningerne af Grønt Danmarkskort, udgår af planlægningen.



Figur 6-8: Udpegning af Grønt Danmarkskort i Lolland Kommuneplan 2021 og rammeændringer i forslag til Lolland Kommuneplan 2025

Den konkrete påvirkning på Grønt Danmarkskort, som følge af nye og ændrede arealudlæg til byudvikling kan ikke vurderes på dette overordnede niveau, da der ikke er fastlagt detaljerede bestemmelser for disponering af bebyggelse og anlæg for konkrete områder i rammeplanlægningen,

Det forudsættes, at nye rammeområder samt de eksisterende rammeområder, der ændrer anvendelse, friholdes for byggeri og anlæg i forbindelse med den detaljerede planlægning, som kan forringe eksisterende værdifulde naturværdier eller områder der fungerer som spredningskorridorer for flora og fauna.

Områder der er udpeget som potentiel natur og potentielle økologiske forbindelser, friholdes ikke nødvendigvis, men indgår som en væsentlig parameter i den detaljerede planlægning med henblik på at fastsætte bestemmelser der understøtter dyr og planters spredningsmuligheder og dermed understøtter Grønt Danmarkskort.

For de rammeområder, der udgår af planlægningen, fjernes muligheden for at etablere byggeri og anlæg i områderne, hvilket vurderes at have en positiv påvirkning på dyre- og plantelivet i områderne.

Sammenfatning

Planforslagets samlede påvirkning af Natura 2000-områder vurderes ikke at være væsentlig, idet de påtænkte rammeændringer inden for Natura 2000-områder ikke omfatter kortlagt habitatnatur eller fund af arter på udpegningsgrundlaget for de pågældende Natura 2000-områder.

Den konkrete påvirkning på bilag IV-arter, og øvrig flora og fauna som følge af nye og ændrede arealudlæg til byudvikling kan ikke vurderes på dette overordnede niveau. Planforslagets evt. påvirkning af bilag IV-arter, og øvrig flora og fauna vurderes dog ikke at være væsentligt idet det nuværende beskyttelsesniveau af arternes levesteder, forventes opretholdt i den efterfølgende detaljerede planlægning.

Planforslagets vurderes samlet set at have en ubetydelig påvirkning af beskyttet natur, bilag IV-arter, øvrig flora og fauna, og generelt ikke vil medfører væsentlige påvirkninger af den biologisk mangfoldighed, idet de nødvendige naturbeskyttelseshensyn kan indarbejdes i den detaljerede planlægning og at de aktuelle bevaringsinteresser ikke forringes væsentligt som følge af planforslaget.

Den konkrete påvirkning på Grønt Danmarkskort, som følge af nye og ændrede arealudlæg til byudvikling kan ikke vurderes på dette overordnede niveau, da der ikke er fastlagt detaljerede bestemmelser for disponering af bebyggelse og anlæg for konkrete områder i rammeplanlægningen, Nuværende tilstande af værdifulde naturværdier eller områder der fungerer som spredningskorridorer for flora og fauna, forventes opretholdt i den efterfølgende detaljerede planlægning.

Afværgeforanstaltninger

Da planforslaget ikke medfører væsentlige påvirkninger af biologisk mangfoldighed, flora og fauna vurderes det, at der ikke vil være behov for afværgeforanstaltninger.

Overvågning

Der anbefales ikke særskilte overvågningsinitiativer.

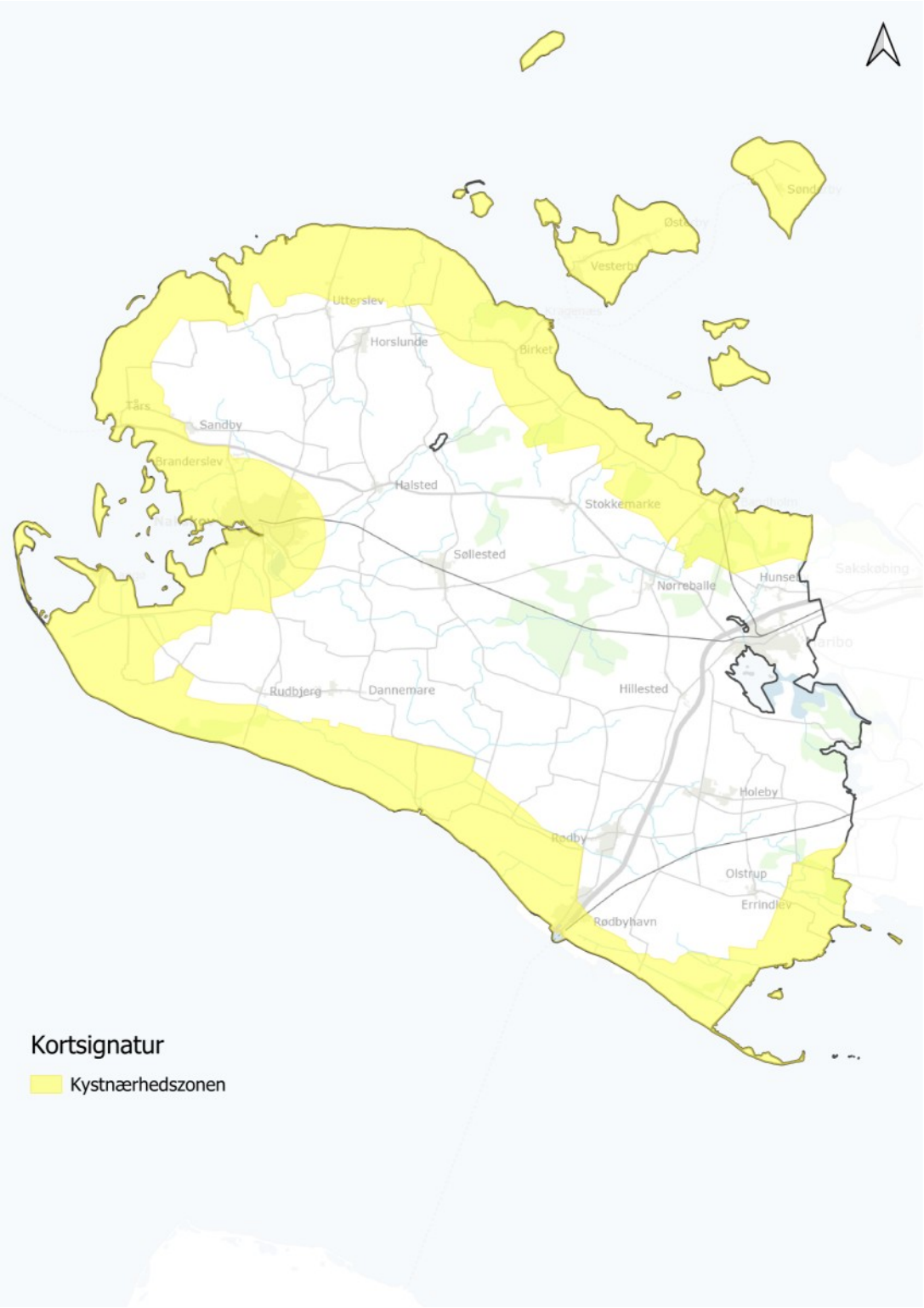
Landskab

I dette kapitel redegøres der overordnet for miljøstatus for landskab, herunder beskyttelsesinteresser samt udlæg af nye arealer til rekreative formål og erhvervsformål og de nye rammers påvirkning på kystnærhedszonen.

Miljøstatus

Kystnærhedszonen er en planlægningszone som skal sikre, at de åbne kyststrækninger bevarer deres karakter og fortsat kan udgøre landskabelige helheder med væsentlige natur- og landskabstræk.

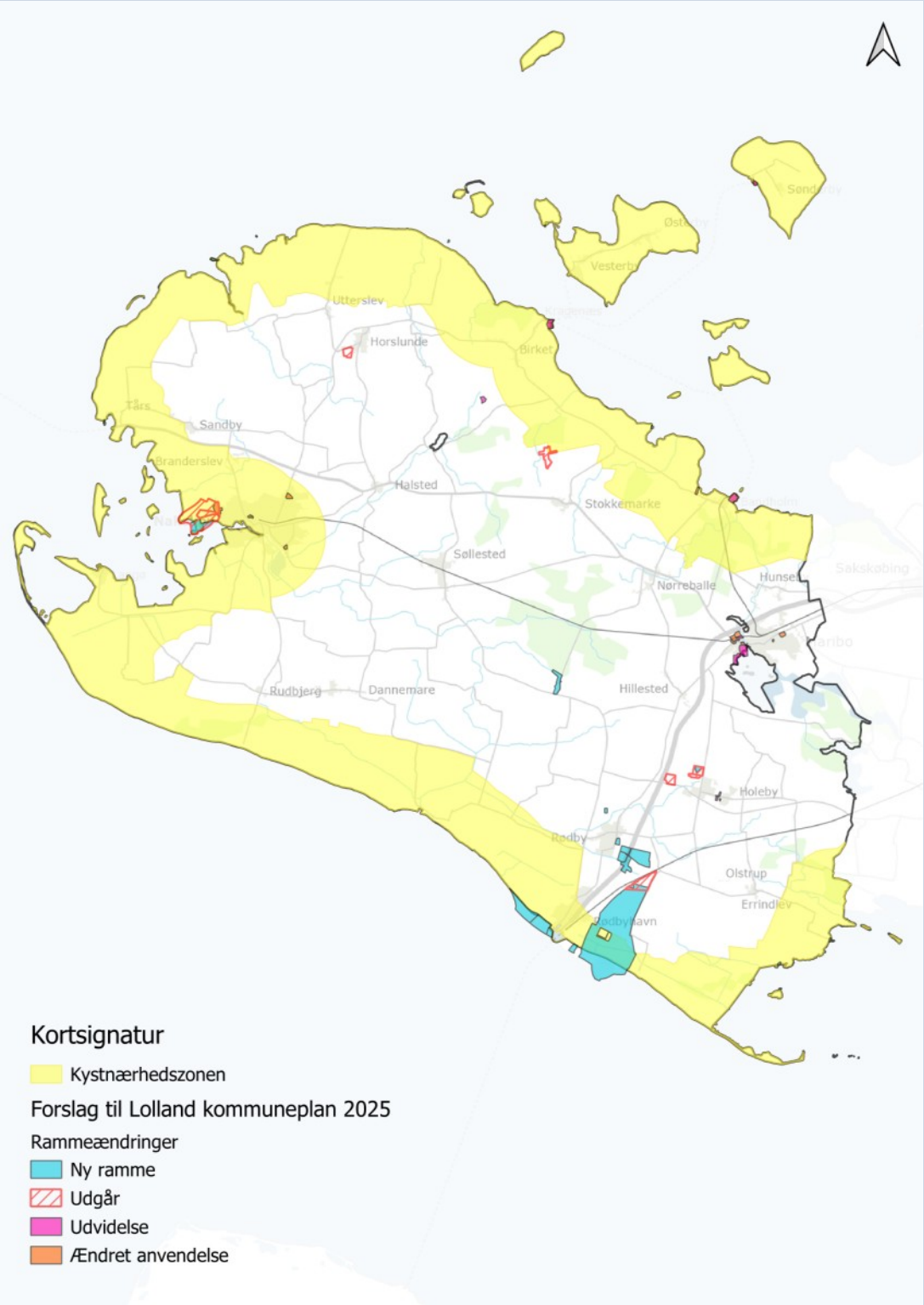
Kystnærhedszonens afgrænsning dækker et bælte på i princippet 3 km fra landets kyster, og omfatter arealer i landzone og sommerhusområder. Arealer i byzone er ikke omfattet af kystnærhedszonen, men for de kystnære dele af byzonen gælder der særlige bestemmelser.



Figur 7-1: Kortet viser den nationale udpegning af kystnærhedszonen i Lolland Kommune

Inden for kystnærhedszonen der må kun inddrages nye arealer i byzone eller planlægges for arealer i landzone, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Lokalisering af ferie- og fritidsanlæg skal desuden ske på baggrund af sammenhængende turistpolitiske overvejelser. Disse anlæg må kun placeres i sammenhæng med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser. Endelig er det et grundlæggende hensyn, at offentlighedens adgang til kysten sikres og udbygges i de tilfælde, hvor planlægning kan gennemføres.

Der udlægges samlet 14 rammeområder og udvides tre rammeområder som ligger inden for kystnærhedszonen.



Figur 7-2: Kystnærhedszonen og nye rammeudlæg i forslag til Lolland Kommuneplan 2025

Ved Nakskov udlægges to rammeområder til hhv. boliger og rekreative formål på den vestlige side af byen.

Områderne grænser op til det åbne land og kystlandskabet ved Nakskov Fjord. Den nye boligramme ligger overvejende inden for den kystnære del af byzonen og rammeudlægget bidrager derfor til den naturlige afrunding og markering af bygrænsen i det vestlige Nakskov. Derudover udlægges et rammeområde til rekreative formål omkring en eksisterende lystbådehavn som erstatter to andre rammeområder til rekreative formål der udtages af planlægningen.

For begge områder gælder, at de kystnære landskabelige værdier ikke forringes, samt at adgangen til kysten ikke forringes. Påvirkningen af kystnærhedszonen vurderes dermed at være ikke væsentlig.

Ved Rødbyhavn udlægges fem nye rammeområder til henholdsvis erhverv og rekreative formål.

Den planlægningsmæssige begrundelse for at udlægge et nyt erhvervsområde inden for kystnærhedszonen tilskrives udviklingen af Femernforbindelsen og forventningen om en stigende efterspørgsel på erhvervsarealer i tilknytning til tunnelanlægget. Desuden ligger størstedelen af det nye erhvervsområder uden for udpegningen af kystnærhedszonen og bag den eksisterende tunnelfabrik. Udlægget vurderes derfor ikke at forringe de kystnære landskabelige værdier eller forringe adgangen til kysten yderligere. Planforslagets rammeudlæg vurderes på den baggrund at have en lille negativ påvirkning på oplevelsen af kystlandskabet.

De tre nye rammeområder til rekreative formål udlægges på hhv. det nye vestlige og østlige forland som indvindes med overskudjord fra tunnelbyggeriet. Det nye forland ved Rødby Havn er i anlægsloven for Femernforbindelsen udlagt til rekreative formål. Rammeudlæggene på forlandet er derfor i overensstemmelse med den overordnede planlægning. Påvirkningen vurderes derfor at være ubetydelig.

Foruden rammeudlæg ved Nakskov og Rødbyhavn udlægges der syv nye rammeområder til rekreative formål omkring eksisterende lystbådehavne. Derudover udvides tre rammeområder omkring mindre erhvervs- og færgehavne ved Bandholm, Kragenæs og Sønderby så de afspejler havnenes eksisterende udbredelse. Planlægningen af nye rekreative arealer omkring lystbådehavne og udvidelse af rammeområder omkring eksisterende havnearealer vurderes at være i overensstemmelser med de kystbevarende hensyn som varetages med udpegningen af kystnærhedszonen. Påvirkningen af kystnærhedszonen vurderes dermed at være ubetydelig.

Sammenfatning

De planlagte arealudlæg i kommuneplanforslaget vurderes samlet set at give anledning til en lille negativ påvirkning på oplevelsen af kystlandskabet.

Dette skyldes at de planlagte arealudlæg delvist omfatter arealer med eksisterende bebyggelse langs kysten eller udlægger områderne til rekreative anvendelse som ikke involverer bebyggelse.

Det forudsættes desuden at landskabsinteresserne som knytter sig til kystlandskabet videreføres i den detaljerede planlægning.

Afværgeforanstaltninger

Da planforslaget ikke medfører væsentlige påvirkninger af landskab vurderes det, at der ikke vil være behov for afværgeforanstaltninger

Overvågning

Der anbefales ikke særskilte overvågningsinitiativer.

Befolkning

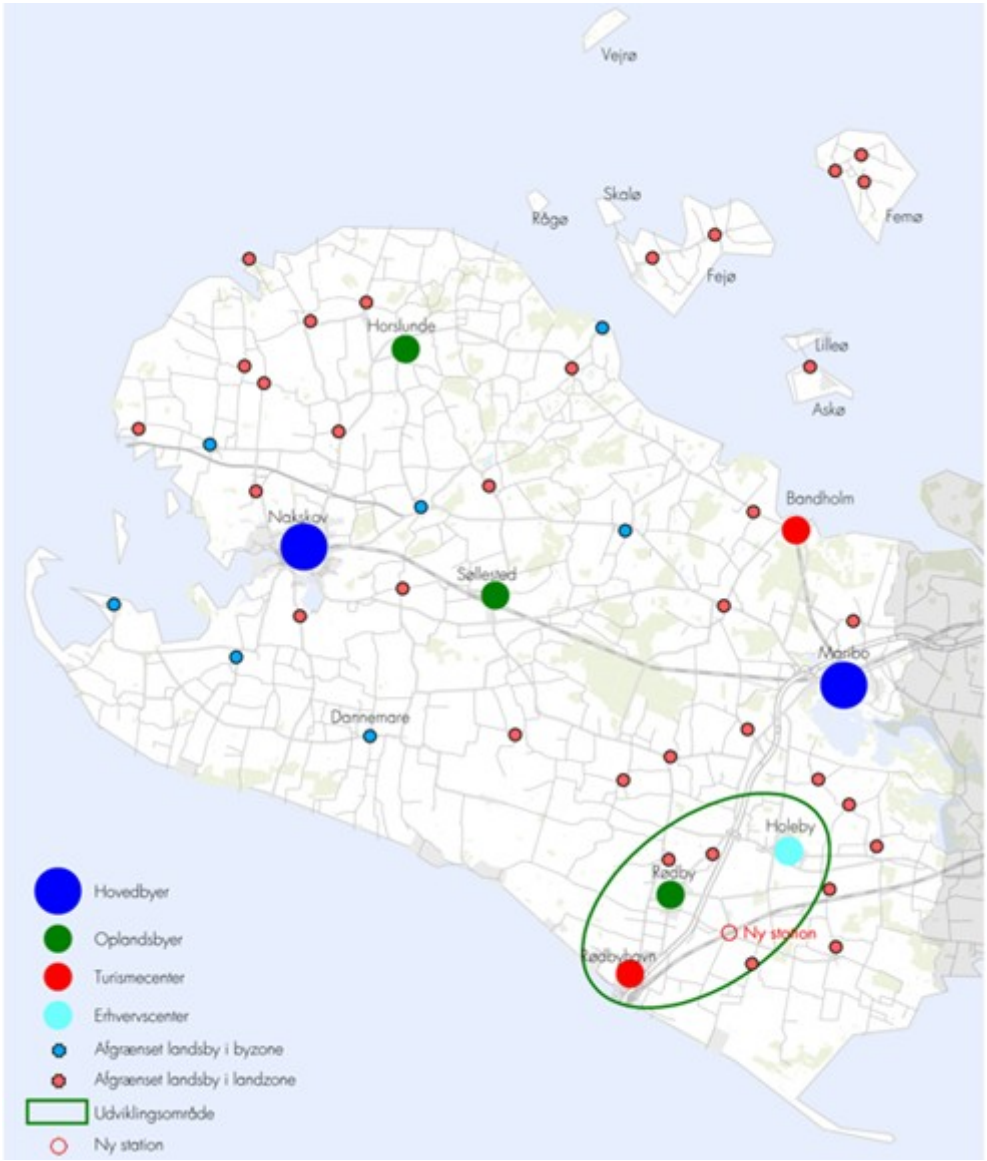
Miljøvurdering af temaet befolkning omhandler den miljømæssige forandring, som påføres mennesker, dvs. gener og begrænsninger i hverdagslivet i forhold til bolig, arbejdsmarked og mobilitet, herunder nærhed til funktioner, service og grønne områder og betydningen for befolkningens generelle levevilkår og sundhed.

Miljøstatus

I det følgende afsnit redegøres for miljøstatus for befolkning i helhold til retningslinjeudpegningerne.

Materielle goder

Bymønster og udvikling



Figur 8-1: Kortet viser udpegningen af det kommunale bymønster i Lolland kommuneplan 2021

Bymønsteret i Lolland kommune definerer Maribo og Nakskov som hovedbyer, Bandholm og Rødbyhavn som turismecentre, Holeby som erhvervscenter og omfatter desuden de tre oplandslandsbyer Horslunde, Søllested og Rødby. Derudover ligger der en række landsbyer med vidt forskellig størrelse jævnt fordelt ud over kommunens areal.

Bymønsteret er koncentreret omkring de to centrale trafikforbindelser som løber igennem kommunen. Kommunens største byer ligger i tilknytning til disse trafikforbindelser med Nakskov, Søllested og Maribo på øst-vest aksen og Rødbyhavn, Rødby, Holeby og Maribo på nord-syd aksen.

Hovedparten af kommunens boliger, arbejdspladser og uddannelsesinstitutioner er placeret i byerne, og særligt hovedbyerne Nakskov og Maribo, der fungerer som centrale servicecentre for resten af kommunen. Det er målet at fastholde hovedbyerne som stærke centre med levende og attraktive bymiljøer der danner rammen for boligudvikling og udviklingen i detailhandelen.

Kommunens indsatserne for at styrke den generelle erhvervsudvikling bygger i vidt omfang videre på den positive erhvervsudvikling og øgede interesse for virksomhedsplaceringer, afledt af Femernbyggeriet og understøtter samtidig den hierarkiske opbygning i bymønsteret.

Der er således fokus på en fortsat udvikling af Maribo Erhvervspark med henblik på at tiltrække virksomheder, der kan se en fordel i en bynær placering tæt på Femern, og at fastholde den tunnelelementfabrik, der opføres i tilknytning til tunnelbyggeriet, og som har skabt øget erhvervsmæssig interesse for Rødbyhavn.

Turisme

Kystturismen i Danmark og på Lolland-Falster er i markant vækst. Målt i antal overnatninger er Lolland-Falster den største kystturismedestination øst for Storebælt. I 2022 stod Lolland Kommune for ca. 1 mio. af områdets overnatninger.

Turismen skaber flere jobs og mere indtjening på Lolland-Falster end andre steder i landet og turismen udgør derfor også en væsentlig andel i erhvervssammensætningen i Lolland Kommune.

Byrådet har derfor et mål om at understøtte turisterhvervet i retning af mere bæredygtig vækst, øget professionalisering og større robusthed. I målsætningen ligger derfor også at flere turister skal finde vej til Lolland-Falster, fordi de kan finde attraktive sommerhusområder, hyggelige bymiljøer, aktivitet og oplevelser langs kyster, varierede natur- og landskabsområder og velbevarede kulturmiljøer.

Servicefunktioner som hoteller, restauranter, turistinformationer findes i dag fortrinsvist i hovedbyerne som også danner rammen om kulturtilbud til turister og borgere i form af museer, koncerter mv.

For at styrke turismen skal der ske en geografisk fortætning af turismerelaterede byggerier og anlæg, særligt omkring turistcentrene, mens turistområderne skal styrke og understøtte turistcentrene. Turistcentrene, Bandholm og Rødbyhavn, ligger i tilknytning til kommunens største turistdestinationer.

Der er udpeget fire turistområder i Lolland Kommune.

- Nordkystens turistområde strækker sig fra Onsevig over Kragenæs til Bandholm og ud til småøerne Fejø, Femø og Askø.
- Sydkystens turistområde strækker fra Næsby Strand til Hyldtofte Østersø bad med tyngdepunkt i området mellem Hummingen, Kramnitze, Bredfjed og Rødbyhavn.
- Turistområdet langs Nakskov Fjord strækker sig fra Vesternæs Strand til Vindø med Nakskov placeret i midten. Nakskov fjord, samt Nord- og sydkystens turistområder tager udgangspunkt i nærheden til kystlandskabet og de gode overnatningsmuligheder, der er her.
- Turistområdet omkring Kristianssæde Skov tager udgangspunkt i herregårdsmiljøet og skovlandskabet i området. Fælles for turistområderne er at de rummer mange større og mindre oplevelsestilbud og faciliteter.

Turistområderne er udpeget på grund af nærheden til kystlandskabet og de gode overnatningsmuligheder, der er her. Desuden rummer områderne mange større og mindre oplevelsestilbud og faciliteter.

Detailhandel

Detailhandelsstrukturen afspejler bymønstret med afgrænsede bymidter og større områder til pladskrævende varegrupper i hovedbyerne Nakskob og Maribo samt i oplandslandsbyen Rødby. I de øvrige byer Rødby havn, Holeby, Bandholm, Søllested og Horslunde er der lokalcentre og ellers er den øvrige centerstruktur planlagt til enkeltstående butikker.

Figur 8-2: Kortet viser udpegningen af detailhandelsstrukturen i Lolland Kommuneplan 2021

Den overordnede konkurrencesituation i detailhandelen er gennem de senere år blevet skærpet, hvilket også er tilfældet på Lolland. Den korte afstand mellem Maribo og Nykøbing Falster og til dels også Næstved har stor betydning for konkurrencen og for mulighederne for at udvikle detailhandelen lokalt.

Nykøbing Falster er det største udbudspunkt for både dagligvarer og udvalgsvarer på Lolland og Falster og ligger ca. 20 minutters kørsel fra Maribo. Nykøbing Falster bymidte har et bredt udbud af butikker i gågaderne Østergade og Jernbanegade samt omkring Torvet. Herudover har butiksområdet Guldborgsundcentret et stort udbud af store udvalgsvarebutikker og dagligvarebutikker, som ikke findes andre steder i regionen.

Det store butiksudbud i Næstved tiltrækker kunder fra et stort regionalt opland, også fra både Falster og Lolland, da det kun ligger Næstved ligger ca. en times kørsel fra Maribo. Det er især Næstved Nord med Næstved Storcenter og Bilka kombineret med et bredt udbud af store udvalgsvarebutikker, som ikke findes hverken på Falster eller Lolland.

Levevilkår

Med anlægget af Femernforbindelse er Lollands beliggenhed en vigtige konkurrenceparameter i forhold til at sikre gode udviklings- og vækstbetingelser i kommunen særligt inden for turisme, vedvarende energianlæg og grønt erhvervsliv.

Der planlægges for, at både de store og mindre byer skal tilbyde attraktive områder for bosætning og varierede bomuligheder, men at udviklingen fortrinsvist skal styrke hovedbyerne. En stærk hovedby styrker mulighederne for bosætning og erhverv i oplandet. Tilsvarende er oplandets produktion og forbrug vigtigt for hovedbyerne.

Den planlagte erhvervsudvikling er tilsvarende koncentreret omkring hovedbyerne Maribo og Nakskov og omkring udviklingsområdet ved Femernbyggeriet i den sydlig del af kommunen.

Den spredte bosætning og de lange afstande gør bilen til en nødvendighed for mange familier, og vejene bruges af erhvervs- og landbrugskøretøjer. Med den kommende Femern Bælt-forbindelse forventes særligt godstrafikken gennem kommunen at stige. God mobilitet er derfor en vigtig rammebetingelse for virksomheders lokalisering og planlægning af byvækst, herunder adgang til den overordnede infrastruktur og tilgængelighed for forskellige transportformer, og adgang til servicefunktioner, arbejdspladser mm.

For at understøtte udviklingen har Lolland kommune en målsætning om at lokale og regionale trafikforbindelser skal bindes tæt sammen med Femern Bælt-forbindelsen og at kommunens investeringer i infrastruktur og den offentlige servicetrafik skal understøtte bymønsteret og den planlagte erhvervsudvikling.

Prognoser fra Vejdirektoratet viser stigende biltrafik på landsplan, og samme tendens ses for de overordnede veje i kommunen.

Trængselsproblemerne i trafikken er af mindre karakter og forekommer i morgen- og aftenmyldretiderne og ved indkøbscentrene om lørdagen. Der ses desuden et årligt sæsonbetonet pres på vejnettet i forbindelse med landbrugets årlige roekampagne.

Menneskers sundhed

Af betydning for menneskers sundhed indgår flere forskellige miljøforhold. I kommuneplansammenhæng drejer det sig især om støjbelastning, forurening og rekreation. Potentielle miljøkonflikter i planlægningen er i høj grad relateret til arealinteresser, og miljøkonflikter opstår, når områder med miljøfølsom anvendelse påvirkes af f.eks. støj, vibrationer og lugt fra aktiviteter eller anlæg på naboarealer.

Hensyn til støj, lugt og luft indgår som vigtige parametre i forhold til byvækst og byomdannelse, og når forskellige miljøfølsomme funktioner etableres, eller der er behov for udvidelse og omstilling af virksomheder.

Støj kan være særligt sundhedsskadeligt, og undersøgelser viser, at gentagne støjpåvirkninger kan være medvirkende årsag til permanent forhøjelse af blodtrykket og manglende psykisk velbefindende.

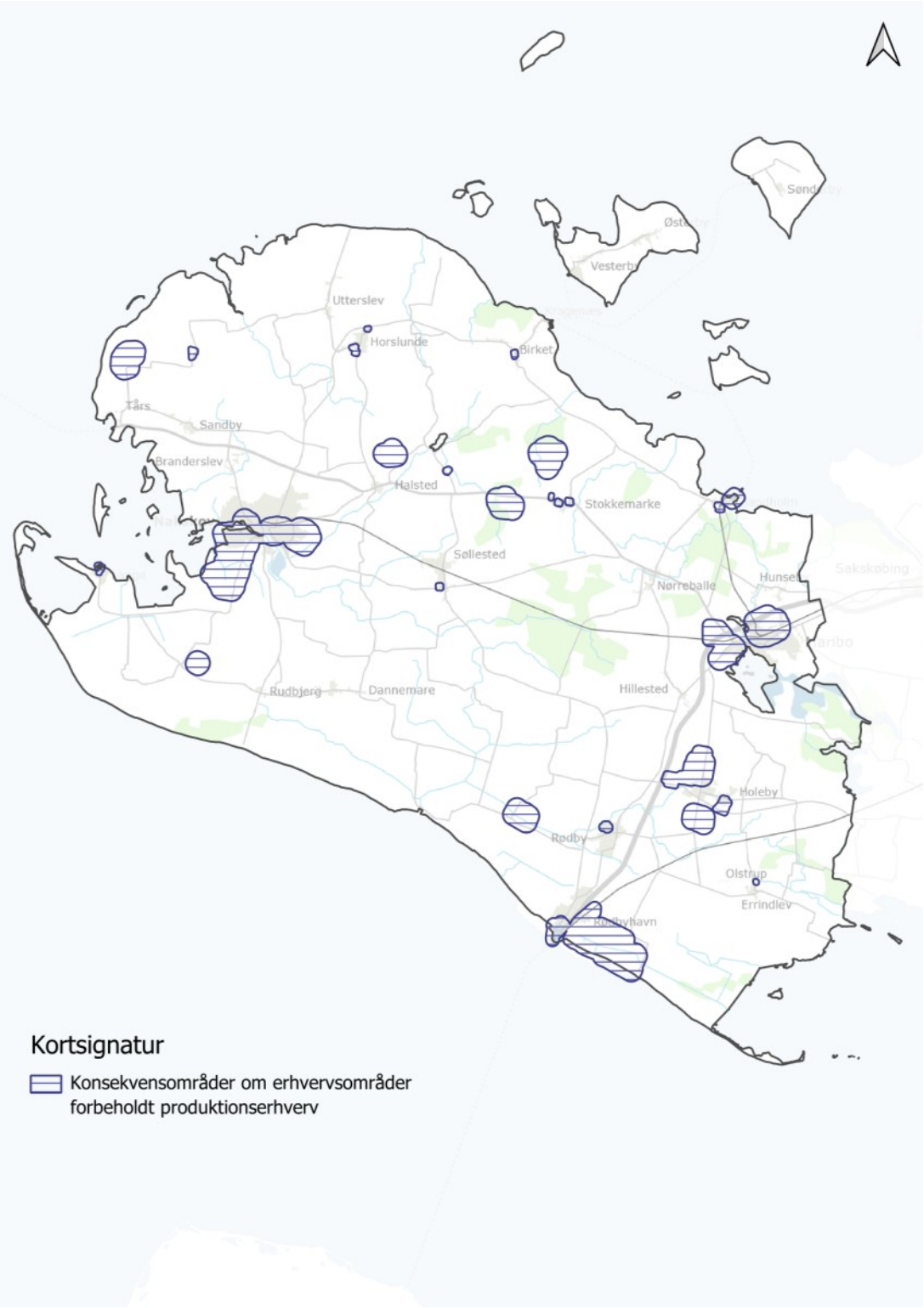
Støj kan f.eks. komme fra veje, jernbaner, virksomheder, fritidsanlæg og fritidsaktiviteter. Der er derfor opstillet vejledende grænseværdier for støj fra forskellige støjkilder til brug i planlægningen. Grænseværdierne udtrykker den støjpåvirkning, der efter Miljøstyrelsens vurdering er miljømæssigt og sundhedsmæssigt acceptabel.

Konsekvenszoner omkring produktionserhverv

Lolland Kommune har et ønske om at skabe gode muligheder for at drive produktionserhverv og derfor er en række erhvervsområder udpeget som områder forbehold produktionserhverv.

For at sikre hensynet til produktionserhvervene er der udlagt konsekvenszoner omkring produktionserhvervene for at sikre virksomhedernes drifts- og udviklingsvilkår. Konsekvenszoner skal desuden forebygge potentielle miljøkonflikter i forhold til støj, støv og anden luftforurening fra produktionsvirksomheder, hvis der planlægges for forureningsfølsom arealanvendelse i nærheden af erhvervsområderne.

Udstrækningen af konsekvenszonerne er fastsat med afsæt i den konkrete miljøklasse for hvert enkelt rammeområde for erhverv, og i overensstemmelse med de anbefalede afstandskrav i ”Håndbog for Miljø og Planlægning”.



Figur 8-3: Kortet viser udpegning af konsekvensområder omkring produktionserhverv og erhvervsområder til produktionserhverv i Lolland Kommuneplan 2021

Miljøvurdering

Flere forskellige miljøforhold har betydning for menneskers sundhed samt befolkningens levevilkår og adgang til materielle goder. I kommuneplansammenhæng drejer det sig især om støjbelastning, forurening, vilkår for erhvervsudvikling, muligheder for rekreation samt adgangen til services og detailhandel.

Levevilkår påvirkes blandt andet af adgangen til mobilitet og erhvervslivets vilkår i kommunen. Menneskers sundhed kan blandt andet blive påvirket af øget trafik som følge af udlæg af nye områder til by- og erhvervsudvikling og ændringer af konsekvensområder omkring erhvervsområder til produktionserhverv og materielle goder påvirkes af turismeplanlægning og ændringer i detailhandelsstrukturen.

Materielle goder

Byudvikling

For at understøtte en balanceret udvikling og forstærke det nuværende bymønster udlægger planforslaget en række områder til boliger, erhverv- og rekreative formål herunder et større erhvervsområde på ca. 781 ha ved Rødbyhavn, hvoraf de ca. 474 ha er nyudlæg.

De nye rammeområder der udlægges med planforslaget, er overvejende koncentreret omkring Rødby/Rødbyhavn, da byggeriet af Femernforbindelsen betyder at lokalområdet her oplever stor interesse og en gunstig udvikling på grund af den korte afstand til det tyske marked. Udlæg af nye arealer til erhverv og rekreative formål skal således imødekomme en forventet stigende efterspørgsmål på erhvervsarealer såvel som arealer til turismeorienterede erhverv. Det forventes i den forbindelse at udlægget af erhvervsarealerne omkring tunnelfabrikken, har potentiale for at generere op imod 3.500 arbejdspladser inden for de kommende 12 år.

Planforslagets udlæg af samlet ca. 546 ha nye arealer til erhvervsformål vil have en lille påvirkning på landbrugets muligheder for at drifte arealerne og befolkningens muligheder for at anvende arealerne til rekreativ udfoldelse. Arealudlæggene vurderes dog at have en væsentligt positiv indvirkning på betingelserne for at drive erhverv i kommune idet arealudlæggenes samlede størrelse sikrer gunstige rammevilkår for erhvervslivet, herunder til virksomheder med forskellige behov til arealstørrelse, transport og miljøhensyn.

Turisme

Med planforslaget udpeges fem eksisterende sommerhusområder til områder, hvor der kan etableres sommerhuse på min. 250 m². Formålet med udpegningen er at understøtte en vækst i turismen fra 900.000 overnatninger/ år i 2022 til 4 mio. overnatninger i 2050.

Da sommerhuse over 250 m^2 oftere anvendes til udlejning kan det betyde at de eksisterende sommerhusområder kan få et mere kommercielt præg, end de klassiske sommerhusområder. Kommerciel anvendelse af sommerhusområder forventes at have en positiv effekt på turismen lokalt og mulighederne for at drive erhverv i området.

Kommercielt orienterede sommerhusområder kan omvendt påvirke de eksisterende sommerhusområder som grænser op til udpegningen, da rekreativ udfoldelse i sommerhusområder ofte er forskellige fra det kommercielle sigte ved sommerhuse over 250 m².

Samlet set vurderes påvirkningen af turismen dog at være lille og positiv, da et øget udbud af sommerhustyper giver flere muligheder for rekreativ udfoldelse, hvilket skaber bedre forudsætninger for turismeerhvervene på sydkysten af Lolland.

Detailhandel

Den kommunale planlægning fastlægger retningslinjer for mange aspekter af byudviklingen og det efterfølgende liv, der udspiller sig i de enkelte bydele og de hensyn forskellige aktiviteter skal foregå under. Et vigtigt omdrejningspunkt i kommuneplanen er et overordnet hensyn til befolkningens adgang til services herunder adgang til indkøb af dagligvarer og detailhandel generelt.

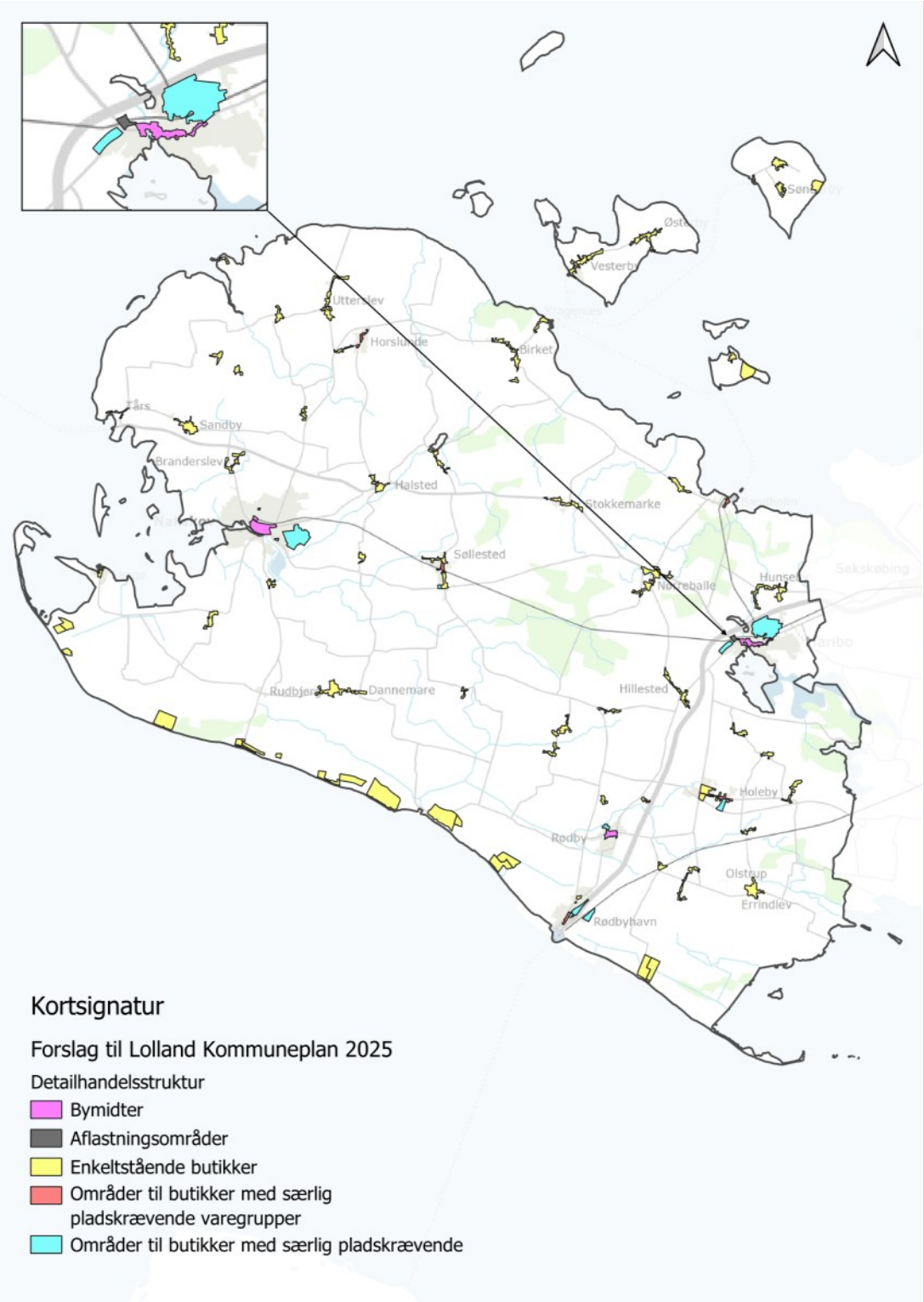
Detailhandel udgør en vigtig del af bylivet i Lolland kommune, og kvaliteten og omfanget af udbuddet har typisk stor betydning for byernes attraktion som leve- og bosted. Udviklingen i detailhandelen har således en væsentlig betydning for byernes evne til at tiltrække og fastholde nye bosættere samt for udviklingen i flere andre erhverv som turisme, kulturliv mv.

Med planforslaget foretages der en mindre justering af centerstrukturen for detailhandel omkring Maribo som vist på Figur 8-5 nedenfor.

Ændringerne i centerstrukturen omfatter en udvidelse af bymidten i Maribo, som skal bidrage til at bymidtefunktionerne koncentreres og øge bymidtens oplevede værdi. Desuden udlægges der et nyt aflastningsområde i den vestlige den af Maribo, som skal give mulighed for at etablere butikker, der i dag ikke findes i Maribo, og som i kraft af deres størrelse kan være vanskelige at indpasse i den centrale del af Maribo bymidte.

Som led i tilpasningen af centerstrukturen indskrænkes lokalcenteret i Holeby og der udtages en udpegning af hhv. bydelscenter og område til pladskrævende varegrupper som konsekvens af planlægningen for det nye aflastningsområde og udvidelsen af bymidteafgræsningen i Maribo.

Som led i de ændrede udpegninger tilpasses arealrammen til detailhandel for de enkelte rammeområder til centerformål inden for udpegningerne.



Figur 8-4: Kortet viser udpegningen af ny detailhandelsstruktur i forslag til Lollands Kommuneplan 2025

Den seneste detailhandelsanalyse for Lolland kommune viser at Maribo de seneste år har været i en nedadgående udvikling med faldende omsætning, mindre udbud, færre kunder m.v. Analysen konkluderer at byen har oplevet en markant tilbagegang i samtlige varekategorier, hvilket tyder på at byens konkurrencemæssige position i sin helhed er blevet svækket yderligere.

Udvidelsen af bymidteafgræsningen i Maribo vurderes at have en lille positiv effekt på udviklingen i detailhandelen på trods af at detailhandelsanalysen viser at butiksudbuddet har været svindende. Dette skyldes at den nye

bymidteafgrænsning muliggør en udbygningen af detailhandelen i den vestlige del af Maribo som kan lede til synergivirkningen mellem bymidten og det nye aflastningscenter længere mod nordvest.

Udlæg af et nyt aflastningsområde er ikke i tråd med den nuværende detailhandelsstruktur og kommuneplanens retningslinjer om, at nye butikker primært skal placeres i bymidterne. Udlægget af et nyt aflastningsområde understøtter dog målsætningen om at sikre og styrke en god varieret detailhandel i kommunen da området grænser op til både Sydmotorvejen og Vestre Landevej mellem Maribo og Nakskov.

Da der ikke tidligere er udpeget aflastningsområder i Lolland kommune vurderes den nye udpegning at skabe grundlaget for en varieret butiksstruktur og et attraktivt handelsområde, som kan konkurrere med stærke handelsbyer og -centre i Nykøbing Falster samt andre nabokommuner. Udlæg af aflastningsområdet vil derfor medvirke til at holde især udvalgsvarehandlen hjemme i Lolland Kommune hvilket vil have en positiv indvirkning på adgangen til materielle goder.

Tilpasning af centerstrukturen herunder indskrænkningen af lokalcenteret ved Holeby og udtagning af bydelscentret og områder til pladskrævende varegrupper i Maribo vurderes desuden at have en lille positiv indvirkning på de materielle goder, da arealer som tidligere har været udlagt til detailhandel, i højere grad kan overgå til andre anvendelser eller overgå til øvrige dele af centerstrukturen.

Levevilkår

Trafikafvikling

Den fremtidige overordnede vejstruktur og trafikalopkobling i forbindelse med udbygning af nye områder boliger og erhverv, bygger i vid udstrækning på det eksisterende overordnede vejnet med E47 i nord-sydgående retning og rute 9 i øst-vestgående retning.

Den nuværende trafikale situation på statsvejnettet i Lolland kommune er overvejende præget af høj fremkommelighed med lejlighedsvise lokale trængselskoncentrationer ifm. de årlige høstkampagner.

Planlægning for udbygning af boligområder i oplandsbyerne afføder naturligt større krav til mobiliteten og bosætning i disse bysamfund vil medføre et øget pres på den eksisterende infrastruktur. Der vil være behov for anlæg af nye kryds og mindre vejanlæg for at sikre en hensigtsmæssig vejbetjening af nyudlagte arealer uden at gå på kompromis med fremkommelighed og trafiksikkerhed på det øvrige vejnet. Der skal derfor i den detaljerede planlægning sikres areal til mindre vejudvidelser, krydstilslutninger og stiforbindelser o.l.

Høj mobilitet er en vigtig parameter, når virksomheder skal finde ny lokalisering. Dette kan opnås ved at sikre udbud af arealer med god adgang til den trafikale infrastruktur. Især virksomheder med stort transportbehov har et naturligt ønske om god adgang til infrastruktur. Motorvejsnær lokalisering eller med god adgang til motorvejsnettet giver mulighed for at tung trafik så vidt muligt afvikles på det overordnede vejnet, og at forøgelse af trafikken i eksisterende byområder kan begrænses.

Med forventningen om, at det nye erhvervsareal ved tunnelfabrikken har potentiale for at skabe op imod 3500 nye jobs i kommunen, vil planforslagets nye arealudlæg til erhverv have en potentiel negativ påvirkning på den fremtidige afvikling af trafikken på statsvejnettet og de lokale vejnet omkring Femernbyggeriet. Påvirkningen af trafikbelastningen på statsvejnettet er dog afhængig af udbygningstakten i de nye udlagte arealer til erhverv samt de deraf afledte udbygninger af det lokale vejnet og evt. fremtidige udbygninger af statsvejnettet når Femernforbindelsen står færdig.

Der kan potentielt forekomme kumulative effekter ift. den generelle fremkommelighed som følge af øget turisme på Lollands sydkyst da planforslaget rammeudlæg og udpegninger af områder til sommerhuse med kommercielt sigte understøtter en markant vækst i turismen frem mod 2050. Opgørelser af trængsel og kapacitet på statsvejnettet viser dog at der fortsat er ledig kapacitet på statsvejene i kommunen (Vejdirektoratet, 2024).

Kommuneplanen fastlægger ikke konkret vejbetjening af de enkelte områder og indeholder ikke forslag til hverken form eller placering for konkrete vejtilslutninger for nye byudviklings- og erhvervsområder. Der kan dog i enkelte tilfælde være behov for betydelige investeringer i den lokale infrastruktur for sikre trafikafvikling via de lokale veje til det overordnede vejnet. Den konkrete effekt på den trafikale belastning på statsvejnettet kan derfor ikke vurderes nærmere på dette overordnede niveau.

Menneskers sundhed

Erhvervsområder er bl.a. kendetegnet ved at kunne medføre betydelig trafikbelastning med tunge køretøjer, der dels består af varetransport til og fra virksomhederne og dels af pendlertrafik. Trafikken giver anledning til luftforurening, støj og vibrationer samt trængsel og trafikulykker.

I industriområder og lignende virksomheder med forarbejdning, produktion eller transport af produkter kan aktiviteter i forbindelse med drift og produktion ligeledes give anledning til støjpåvirkning, samt lugt, støv og luftforurening.

Den potentielle miljøpåvirkning fra virksomheder vurderes overvejende at være af lokal karakter og ændret planlægning for erhvervsområder og deres anvendelse ændrer ikke på, at virksomhederne skal overholde de vejledende grænseværdier ved påvirkning på eksisterende boliger og øvrige byområder.

Dog kan det ikke afvises at øgede trafikmængder som følge af den forventede udvikling inden for erhverv og turisme omkring Rødbyhavn kan resultere i utilsigtede miljøkonflikter affødt af ændrede støjscenarier i fremtiden.

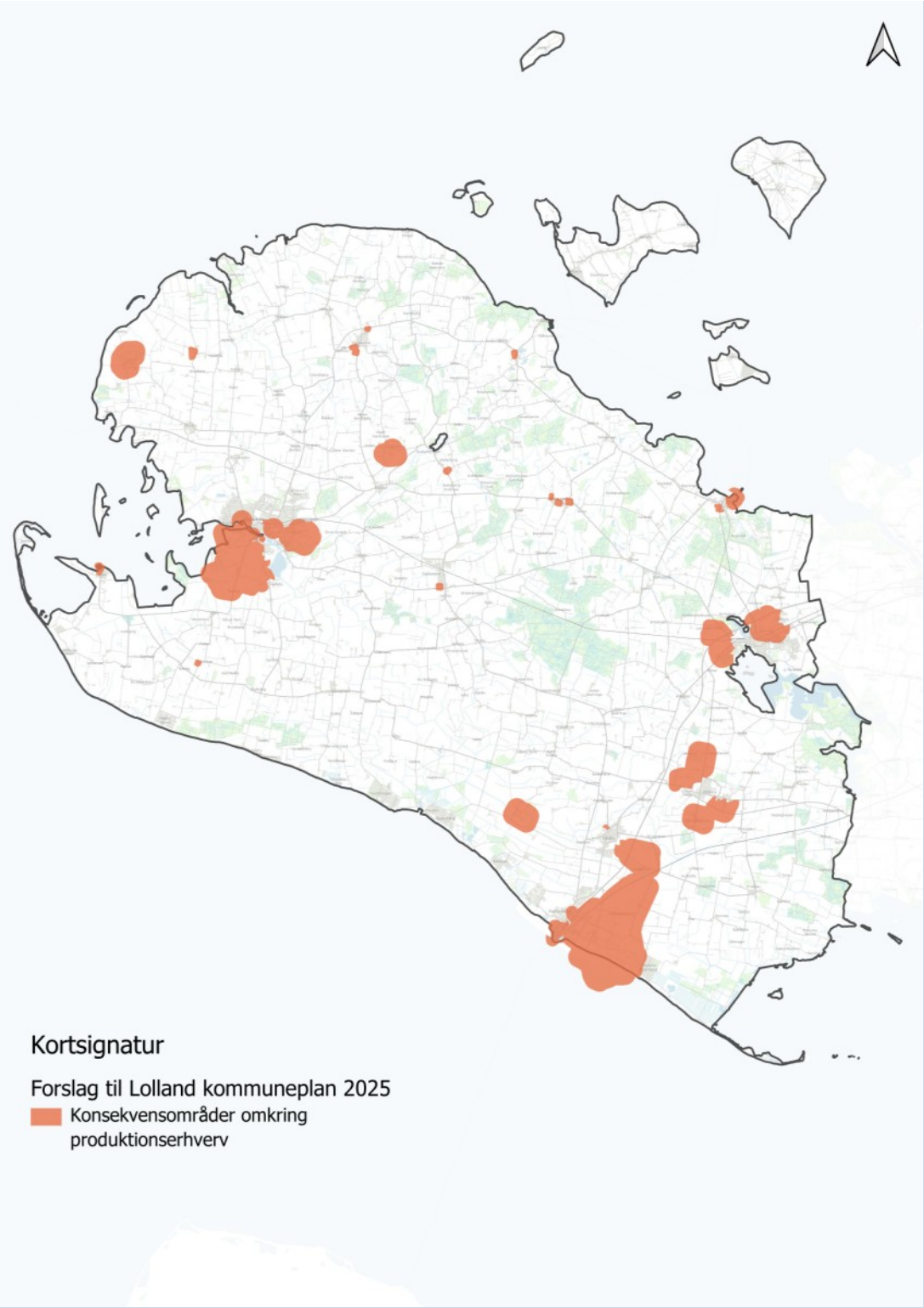
Et overordnet fokus for kommuneplanen er at sikre et gensidigt miljøhensyn. Planlægningen skal således bidrage til at undgå fremtidige miljøkonflikter. På sigt er målet for planlægningen at undgå boliger nær det overordnede vejnet og i erhvervsområder samt at mindske påvirkningen af miljøfølsom anvendelse i tilgrænsende områder.

Konsekvensområder

Med planforslaget tilpasses den gældende udpegning af konsekvensområder om omkring erhvervsområder til produktionsvirksomheder i Lolland Kommune. Tilpasningen skal skabe bedre balance mellem kommunens sagsbehandling og produktionsvirksomhedernes fortsatte drifts- og udviklingsmuligheder.

Den reviderede udpegning er opdelt i tre kategorier for udpegning af konsekvenszonerne:

- Konsekvenszoner omkring produktionsvirksomheder i Nakskov, Maribo, Rødbyhavn og Bandholm – Konsekvenszonerne er fastsat ud fra en konkret vurdering, ud fra virksomhedskategori og hovedaktivitet mv.
- Konsekvenszone for erhvervsrammer UDEN produktionserhverv i og erhvervsområder i Nakskov, Maribo, Rødbyhavn og Bandholm – Her er konsekvenszonerne fastsat med afsæt i den konkrete miljøklasse for hvert enkelt rammeområde for erhverv, og i overensstemmelse med de anbefalede afstandskrav i "håndbog for Miljø og Planlægning".
- Konsekvenszone for erhvervsrammer MED produktionserhverv i, uden for Nakskov, Maribo, Rødbyhavn og Bandholm - Her er konsekvenszonerne fastsat med afsæt i den konkrete miljøklasse for hvert enkelt rammeområde for erhverv, og i overensstemmelse med de anbefalede afstandskrav i "håndbog for Miljø og Planlægning". I denne tredje kategori er der tale om erhvervsområder med eksisterende produktionserhverv som ligger uden for Nakskov, Maribo, Rødbyhavn og Bandholm, hvor der endnu ikke er foretaget en konkret vurdering konsekvenszonens omfang ud fra den enkelte virksomhed.



Figur 8-5: Udpegning af nye konsekvensområder i forslag til Lolland Kommuneplan 2025

Ændringerne betyder at dele af den tidligere udpegning af konsekvensområder udgår hvorefter udpegningen af konsekvensområder fremover er fokuseret omkring de fire største erhvervscentre i kommunen (Rødby, Bandholm, Maribo og Nakskov), da det også er her der er større koncentration af produktionsvirksomheder.

Tilbageværende konsekvenszoner i det åbne land er enten indskrænket eller er kategoriseret som zoner der gradvist udgår i takt med at kommunen i den kommenplanperiode revurderer de enkelte zoneudpegninger.

Formålet med udpegningen af konsekvensområder om produktionserhverv er at tydeliggøre, hvor det kan have konsekvenser at planlægge for boliger, institutioner, kontorer, rekreative anvendelser. Udpegningen af konsekvensområder er derfor en slags ”opmærksomhedszoner” som skal sikre hensynet til virksomhedernes driftsvilkår.

Reduktionen i udpegningen af konsekvensområder vurderes på den baggrund at have en potentiel lille negativ påvirkning på befolkningen og menneskers sundhed, idet der i højere grad kan opstå miljøkonflikter og/eller uhensigtsmæssige miljøbelastninger fra virksomheder i områder uden for de centrale erhvervscentre i kommunen.

Udpegningen af konsekvenszoner foretages dog med udgangspunkt i de konkrete kendte virksomhedsaktiviteter og er derfor med til at sikre de nødvendige afværgeforanstaltninger og forebygge potentielle miljøkonflikter omkring de største produktionsvirksomheder. Udpegningen af konsekvenszoner bidrager derfor til at beskytte befolkningens sundhed og sikre, at befolkningen ikke bliver udsat for unødige forureningsbidrag fra virksomhederne.

Sammenfatning

Planforslaget vil have en påvirkning på befolkningen generelle levevilkår, sundhed og adgangen til materielle goder.

Samlet set vurdere planforslaget at have en moderat positiv påvirkning på materielle goder herunder vilkår for erhvervsudvikling, turisme, befolkningens adgang til services og detailhandel. Med udlægget af store erhvervsarealer i tilknytning til tunnelelement fabrikken understøtter planforslaget den forventede vækst i erhvervene som følge af Femernforbindelsens færdiggørelse. Planforslaget ændringer i detailhandelsstrukturen bidrager desuden til at styrke Maribos konkurrenceposition ift. de øvrige handelscentre på Sydsjælland og øerne og ændringerne i centerstrukturen understøtter den forventede udvikling i Lolland Kommune ved at sikre gode betingelser for et varieret butiksudbud. Det vurderes derudover, at et øget udbud af sommerhustyper giver flere muligheder for rekreativ udfoldelse og resulterer i bedre forudsætninger for turismeerhvervene på sydkysten af Lolland.

Påvirkningen af befolkningens levevilkår omhandler primært afgang til mobilitet og den generelle fremkommelighed på vejnettet som følge af vækst i turismeerhverv og planlægning for erhvervsudvikling omkring Rødbyhavn. Da kommuneplanen ikke fastlægger detaljerede bestemmer for udformning af infrastrukturanlæg og byggetakt kan påvirkningens omfang ikke bestemmes nærmere på dette planniveau.

Påvirkningen af menneskers sundhed omfatter øget risiko for miljøkonflikter, herunder støj fra trafikken som følge af planlægningen for erhvervsudvikling ved Rødbyhavn og reduktionen i udpegning af konsekvenszoner omkring produktionserhverv. En stigning i trafikken som følge af den planlagte erhvervsudvikling vil medføre øget støjpåvirkning på arealer, der grænser op til vejnettet. Reduktioner i udpegningen af konsekvensområder omkring produktionserhverv medfører, at der potentiel kan opstå miljøkonflikter i forbindelse med planlægning for støjfølsomme anvendelser. På den baggrund vurderes planforslaget samlet set at have lille negativ påvirkning på mennesker sundhed, da det gensidige miljøhensyn vil indgå i den detaljerede planlægning. Virksomhederne skal derudover overholde gældende miljølovgivning, hvilket fortsat sikrer varetagelsen af nødvendige miljøhensyn.

Afværgeforanstaltninger

Da planforslaget ikke medfører væsentlige påvirkninger på befolkning vurderes det, at der ikke vil være behov for afværgeforanstaltninger.

Overvågning

Der anbefales ikke særskilte overvågningsinitiativer.

Sammenfattende redegørelse for miljøvurdering

Forslag til Kommuneplan 2025-2037 med tilhørende miljøvurdering blev vedtaget den 28. januar 2025 og blev sendt i 8 ugers offentlig høring i perioden fra den 30. januar til 27. marts 2025. Kommuneplanforslaget blev præsenteret på borgermøde i Lalandia tirsdag den 25. februar 2025.

Ifølge miljøvurderingslovens § 13, stk. 2, skal Lolland Kommune ved den endelige vedtagelse af planerne udarbejde en sammenfattende redegørelse.

Den sammenfattende redegørelse skal indeholde en beskrivelse af:

- Hvordan miljøhensyn er integreret i planen,
- Hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- Hvorfor den godkendte eller vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
- Hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige påvirkninger af planen. Den sammenfattende redegørelse skal offentliggøres samtidig med den endelige vedtagelse af planerne.

Integration af miljøhensyn

Der er i miljørapporten foretaget en vurdering af miljøforhold og forskellige arealinteresser i det åbne land samt en vurdering af anlæggets påvirkning af omgivelserne.

Miljørapporten er udarbejdet med fokus på de emner, som via afgrænsningen af miljørapporten blev fundet som særligt væsentlige. Miljøforhold, som blev fundet relevante at vurdere nærmere i miljørapporten omfatter følgende:

- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna
- Landskab
- Befolkning (Levevilkår, Menneskers sundhed og Materielle goder)

Ved undersøgelsen af de enkelte fokusområder er der ved udarbejdelse af miljørapporten vurderet, om der bør stilles krav om hensyntagen og afbødende foranstaltninger for de enkelte fokusområder. Miljørapporten har resulteret i følgende til hvert fokusområde:

Biologisk mangfoldighed, flora og fauna

Den biologiske mangfoldighed, flora og fauna kan blive påvirket som følge af udlæg af nye arealer til byudvikling eller ændringer i arealanvendelse inden for beskyttede naturområder og områder udpeget til naturbeskyttelsesinteresser eller økologiske forbindelser.

Der udlægges seks nye rammer til rekreative formål og der udvides fire rammeområder til hhv. rekreative formål og erhvervsformål som ligger helt eller delvist inden for udpegningen af Natura 2000. Derudover ændrer et enkelte område anvendelse fra offentlige formål til boliger og et enkelt område udgår af planlægningen.

De seks nye rammeområder der udlægges til rekreative formål, omfatter eksisterende lystbådehavne som ligger inden for Natura 2000-område N173 Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborg Sund og Bøtø Nor og Hyllekrog-

Rødsand. Udlæg af nye rammeområder omkring lystbådehavnene har til formål at opretholde de eksisterende forhold og sikrer arealernes anvendelse til rekreative formål i form af lystbådehavn. De arealer som inddrages i rammeplanlægningen med planforslagets rammeændringerne, omfatter desuden hverken habitatnatur eller arter på udpegningsgrundlaget for de aktuelle Natura 2000 områder.

I den gældende kommuneplan 2021 er der udpeget fire områder til erhverv og rekreative formål. De ligger ved havnene i Bandholm, Kragenæs og Sønderby samt ved Bangshave i Maribo. Nu bliver disse områder udvidet. Områderne ved de tre havne ligger i et særligt naturområde, der hedder Natura 2000, nærmere bestemt område N173. Området ved Maribo ligger i Natura 2000-område N177.

Fælles for rammeændringerne er at områdernes afgrænsning tilpasses så de afspejler de eksisterende forhold og havnearealernes udbredelse. Da der ikke inddrages nye arealer til byudvikling og udelukkende planlægges for at opretholde de eksisterende forhold i og omkring havnene, vurderes påvirkning på Natura 2000-områder og arterne på udpegningsgrundlaget ikke at være væsentlig.

Påvirkning af Natura 2000 som følge af nye rammeudlæg vurderes således at være ikke væsentligt da de nye og udvidede rammeområder ikke muliggør yderligere bebyggelser eller i øvrigt mere intensiv udnyttelse af arealerne.

Planforslagets samlede påvirkning af beskyttede naturtyper vurderes at være ubetydelig da påvirkning overvejende afhænger af den efterfølgende detaljerede planlægning i rammeområderne. Mulighederne for at integrere beskyttede naturtyper i planlægningen bør derfor indtænkes allerede tidligt i processen for at sikre en positiv udvikling af de eksisterende naturværdier.

Der udlægges to nye rammeområder til hhv. erhverv og rekreative formål og udvides et enkelt område til rekreative formål, hvor der tidligere er registreret forekomster af bilag IV-arter. Derudover ændres anvendelsen for et enkelt areal og der udtages tre arealer af planlægningen som omfatter tidligere registreringer af bilag IV-arter.

Da der ikke fastlægges detaljerede bestemmelser for disponering af konkrete områder i rammeplanlægningen, afhænger den konkrete indvirkning på levevilkår for beskyttede arter af den specifikke disponering af arealudlæg og udformning af bebyggelse og anlæg. Den konkrete påvirkning på bilag IV-arter, som følge af nye og ændrede arealudlæg til byudvikling kan derfor ikke vurderes på dette overordnede niveau.

Grønt Danmarkskort udpeges i kommuneplanen for at sikre, at planlægningen sker under hensyn til nationale og internationale naturbeskyttelsesinteresser. Planforslaget indeholder en række rammeændringer, der i varierende grad omfatter udpegning af Grønt Danmarkskort og inkluderer både nye områder til erhverv og rekreative formål samt enkelte ændringer i eksisterende anvendelser. Det forudsættes at områder, i forbindelse med den detaljerede planlægning, disponeres på en måde så eksisterende værdifulde naturværdier eller områder, der fungerer som spredningskorridorer for flora og fauna, friholdes for byggeri og anlæg.

Samlet set vurderes det, at kommuneplanen ikke vil have en væsentlig påvirkning på Natura 2000-områder og at påvirkningen af beskyttede naturtyper vil være ubetydelig, da der er gode muligheder for at integrere eksisterende natur i den detaljerede planlægning. Den konkrete påvirkning på bilag IV-arter og Grønt Danmarkskort, som følge af nye og ændrede arealudlæg til byudvikling, kan ikke vurderes på dette overordnede niveau. Det nuværende beskyttelsesniveau af arternes levesteder, forventes opretholdt i den efterfølgende detaljerede planlægning.

Landskab

I Forslag til Kommuneplan 2025-2037 var der lagt op til at udlægge 14 rammeområder og udvide tre rammeområder inden for kystnærhedszonen. Med vedtagelsen af Kommuneplan 2025-2037 er antallet af rammeområder der udlægges, reduceret til 11 da de rekreative rammer på det vestlige forland udgår af kommuneplanen, og afventer en ny anlægslov.

Kystnærhedszonen er en ca. 3 km bred planlægningszone langs kysten, der skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af nærhed til kysten. Hovedsigtet er, at de åbne kyster fortsat kan udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi.

Den kystnære del af byzonen administreres mere lempeligt og omfatter de arealer, der ligger inden for kystnærhedszonen og samtidig er beliggende inden for byzone. I den kystnære del af byzonen skal det ved lokalplanlægning sikres at byudviklingen sker hensigtsmæssigt. Det er samtidigt vigtigt, at der kan skabes rum for, at der kan ske den nødvendige byudvikling i byområderne, samtidig med at de åbne kyster kan friholdes og fortsat kan have stor natur- og landskabelig værdi.

Med kommuneplanen udlægges to rammer inden for kystnærhedszonen ved Nakskov, hvor det ene er et boligområde i den kystnære del af byzonen, mens den anden er en rekreativ ramme der erstatter to eksisterende rammer omkring lystbådehavnen.

Ved Rødbyhavn udlægges der en ny erhvervsramme der delvist er omfattet af kystnærhedszonen, og en rekreativ ramme omkring Femerns nye udsigtspunkt Pilen.

Desuden udlægges der syv rammer i kystnærhedszonen til de eksisterende lystbådehavne i kommunen.

De planlagte arealudlæg i kommuneplanforslaget, ligger i tilknytning til eksisterende byer, og delvist inden for den kystnære del af byzonen, omfatter eksisterende udnyttede arealer eller er placeret bag eksisterende bebyggelse langs kysten, og udlæggene vurderes samlet set at give anledning til en lille negativ påvirkning på oplevelsen af kystlandskabet.

Dette skyldes at de planlagte arealudlæg delvist omfatter arealer med eksisterende bebyggelse langs kysten eller udlægger områderne til rekreative anvendelse som kun i begrænset omfang involverer bebyggelse.

Det forudsættes desuden at landskabsinteresserne som knytter sig til kystlandskabet videreføres i den detaljerede planlægning.

Befolkning (Levevilkår, Menneskers sundhed og Materielle goder)

Kommuneplanen vil have en påvirkning på befolkningens generelle levevilkår, sundhed og adgangen til materielle goder.

Miljøvurdering af temaet befolkning omhandler den miljømæssige forandring, som påføres mennesker, dvs. gener og begrænsninger i hverdagslivet i forhold til bolig, arbejdsmarked og mobilitet, herunder nærhed til funktioner, service og grønne områder og betydningen for befolkningens generelle levevilkår og sundhed.

Flere forskellige miljøforhold har betydning for menneskers sundhed samt befolkningens levevilkår og adgang til materielle goder. I kommuneplansammenhæng drejer det sig især om støjbelastning, forurening, vilkår for erhvervsudvikling, muligheder for rekreation samt adgangen til services og detailhandel.

Levevilkår påvirkes blandt andet af adgangen til mobilitet og erhvervslivets vilkår i kommunen. Menneskers sundhed kan blandt andet blive påvirket af:

- øget trafik som følge af udlæg af nye områder til by- og erhvervsudvikling og
- ændringer af konsekvensområder omkring erhvervsområder til produktionserhverv og
- materielle goder påvirkes af turismeplanlægning og
- ændringer i detailhandelsstrukturen.

Der lægges nye erhvervsområder ud, og detailhandlen ændres, så der bliver et mere varieret udbud af butikker. Samtidig prioriteres sommerhusområderne, så de passer til forskellige typer sommerhuse og understøtter rekreative interesser. Samlet set vurderes det, at kommuneplanen har en moderat positiv effekt på materielle goder – for eksempel erhverv, turisme og borgernes adgang til service og butikker.

Offentlighedsfasen og behandling af indkomne høringssvar

Forslag til Kommuneplan 2025-2037 med tilhørende miljøvurdering blev vedtaget den 28. januar 2025 og blev sendt i 8 ugers offentlig høring i perioden fra den 30. januar til 27. marts 2025. Kommuneplanforslaget blev præsenteret på borgermøde i Lalandia tirsdag den 25. februar 2025.

I høringsperioden kom der bemærkninger fra 10 borgere og 6 foreninger mv.

Desuden har der været bemærkninger, anbefalinger og forhandlinger med 12 myndigheder i høringsperioden.

Kommuneplanen kan ikke vedtages endeligt hvis der er indsigelser fra statslige og regionale myndigheder, da disse fungerer som et veto mod kommuneplanen jf. planlovens § 28.

De statslige og regionale myndigheder har været i dialog med administrationen i løbet af høringsperioden, for at høre om kommunen er indstillet på, at lave rettelser i kommuneplanen frivilligt, eller om der skal nedlægges et statsligt eller regionalt veto.

Administrationen er nået til enighed med de statslige og regionale myndigheder og der er derfor ikke nedlagt veto, under forudsætning af at de aftalte ændringer vedtages.

De fleste bemærkninger handler om, at man ønsker yderligere redegørelse, eller ændring af ordlyden i retningslinjer, eller rammer så de bliver skarpere.

Desuden er der lavet administrative rettelser, hvor der er fundet fejl og mangler i forslaget.

Af Hvidbogen fremgår resume af høringssvar og administrationens bemærkninger, samt problemstillinger og aftaler med de overordnede myndigheder, samt hvilke administrative rettelser der er lavet.

Af den ”Sammenfattende redegørelse for miljørapporten” fremgår de større konkrete ændringer i kommuneplanen herunder.

Ændring i kommuneplanen

På baggrund af de indkommende bemærkninger og aftaler med myndigheder er Kommuneplan 2025-2037 blevet revideret. Ændringerne i kapitlerne ift. Forslag til Kommuneplan 2025-2037 fremgår herunder.

Desuden er ændringer i Miljøvurderingen beskrevet og endelig er Alternativer og Overvågning på baggrund af miljøvurderingen beskrevet.

Ændringer i 1. Udvikling og service

1.3 Rekreative områder og faciliteter

Administrationen

Retningslinje 1.3.7 slettes:

"1.3.7 Eksisterende og nye rammer til rekreative formål fremgår af kort 1.3.2."

Ændringer i 2. Boliger

Vejdirektoratet

Hovedafsnittet ***"Nye rammer og rammer som omdannes",*** under overskriften "***Maribo"*** tilføjes til første afsnit vedr. ny ramme 360-B47 Boligområde ned til Nørresø, Maribo:

"Størstedelen af rammeområdet 360-B47 "Boligområde ned til Nørresø, Maribo" er omfattet af støjkonsekvenszone fra Sydmotorvejen jf. retningslinje 11.1.1, og ved lokalplanlægning skal det sikres, at de vejledende støjgrænser (fremskrevet i 10 år), kan overholdes jf. retningslinje 11.1.2 uden merudgifter for staten. Adgangsforholdene til området skal ses i sammenhæng med adgangen til rammeområde 360-C30 "Aflastningsområde i Maribo". En foreløbig trafikanalyse viser behov for ombygning af adgangen til rammeområderne ved Vestre Landevej, samt det statslige rampekryds. Ved lokalplanlægning for området skal der udarbejdes en detaljeret trafikanalyse af det konkret projekt der lokalplanlægges for. Omkostninger til en forventelig tilpasning af det statslige rampekryds og tilslutningen på Vestre Landevej sker uden udgifter for Vejdirektoratet."

Ændringer i 4. Detailhandel

Vejdirektoratet

Under overskriften ***"Rammer som omdannes"*** i hovedafsnittet ***"Rammekort"***, tilføjes nedenstående afsnit til redegørelsen for rammeområde 360-C30:

"Adgangsforholdene til området skal ses i sammenhæng med adgangen til rammeområde 360-B47 "Boligområde ned til Nørresø, Maribo". En foreløbig trafikanalyse viser behov for ombygning af adgangen til rammeområderne ved Vestre Landevej, samt det statslige rampekryds. Ved lokalplanlægning for området skal der udarbejdes en detaljeret trafikanalyse af det konkret projekt der lokalplanlægges for. Omkostninger til en forventelig tilpasning af det statslige rampekryds og tilslutningen på Vestre Landevej sker uden udgifter for Vejdirektoratet."

Ændringer i 5. Turisme og friluftsliv

Administrationen

Kort 5.1 "***Indsatsområdet***" tilføjes kortet.

Under overskriften ***"Turistområdert"*** i hovedafsnittet ***"Turistcentre, hovedbyer, turistområder, turismelandsby, indsatsområdet og naturparker"*** erstattes følgende afsnit:

"Sydlollands kyst som går fra Hyllekrog til Nakskov danner, udover turistcenteret i Rødbyhavn, rammen for de største sommerhusområder på Lolland, samt nærheden til naturen både til øst og vest med henholdsvis Hyllekrog, Albuen og Nakskov fjord.

Nordkystens turismeområde rummer mange attraktioner og oplevelsesværdier samt overnatningsmuligheder, der ligger koncentreret på strækningen fra Bandholm til Torrig Skov og på øerne i Smålandsfarvandet. Området omfatter ud over kyst- og sommerhusområder også campingpladser, en række mindre fritidshavne og Dodekalitten. Området rummer markante fortidsminder og værdifulde landskaber."

Med følgende opdateret beskrivelse:

"I turistområderne er der grundlag for etablering af mindre hoteller, vandrehjem, Bed & Breakfast, glamping, mindre besøgscentre og andre turistattraktioner, der kan understøtte turisme og friluftslivet. Det er også her der vil kunne ske omplacering af sommerhusområder og arbejdes for nye udviklingsområder i kystnærhedszonen."

Plan- og Landdistriktsstyrelsen og Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, Danmarks Naturfredningsforening – Lolland, Henrik Palne, Administrationen

Under overskriften ***"Indsatsområdet"*** i hovedafsnittet ***"Turistcentre, hovedbyer, turistområder, turismelandsby, indsatsområdet og naturparker"*** slettes afsnit om omplacering af sommerhusområder:

"I 2023 inviterede staten kommunerne til at søge om udlæg og omplacering af sommerhusområder, samt om mulighed for etablering af innovative og miljømæssigt bæredygtige turismeprojekter i kystnærhedszonen og inden for strandbeskyttelseslinjen under "Forsøgsordning for kyst- og naturturisme".

Lolland Kommune har søgt om omplacering af sommerhusområder til placeringer ved Kramnitze, Bredfjed og Østersøbadet, samt muligheden for etableringen af et nyskabende og bæredygtige turismeprojekt på det vestlige forland ved Rødbyhavn. De to ansøgninger understøtter indsatsområdet og idéerne fra den strategiske-fysiske udviklingsplan for Lollands Sydkyst."

Plan- og Landdistriktsstyrelsen og Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, Administrationen

Tabel 5.4 opdateres, dels med rammer til feriehoteller jf. rammebestemmelserne og dels med udtagningen af rammerne på det vestlige forland.

Kapitel 5.1 Besøgscentre og udendørs anlæg

Administrationen

I Kort 5.1.1 ændrer temaet ***"Rammer til besøgscentre"*** navn til ***"Nye rammer til besøgscentre"*** i signaturforklaringen.

Retningslinje 5.1.1 opdateres så den bliver lettere at forstå fra:

"Nye rammer og omdannelser fra besøgscentre og udendørs anlæg til andre formål, samt placeringen af golf-, motor- og skydebaner fremgår af kort 5.1.1, nye rammer samt rammer der omdannes, er desuden vist på kort 5.1.4-5.1.5."

Til:

"Nye rammer til besøgscentre og rammer der omdannelser fra besøgscentre og udendørs anlæg til andre formål, samt placeringen af golf-, motor- og skydebaner fremgår af kort 5.1.1, nye rammer samt rammer der omdannes, er desuden vist på kort 5.1.4-5.1.5."

Kapitel 5.2 Sommerhusområder

Administrationen

Kort 5.2.1 ændres så det også viser "***Uudnyttede rammer til sommerhusområder***"

Bredfjed Grundejerforening, Danmarks Naturfredningsforening – Lolland, Henrik Palne, Plan- og Landdistriktsstyrelsen og Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, Administrationen

Retningslinje 5.2.1 Opdateres så der teksten om omplacering af sommerhusområder slettes fra teksten.

Kapitel 5.3 Hoteller mv.

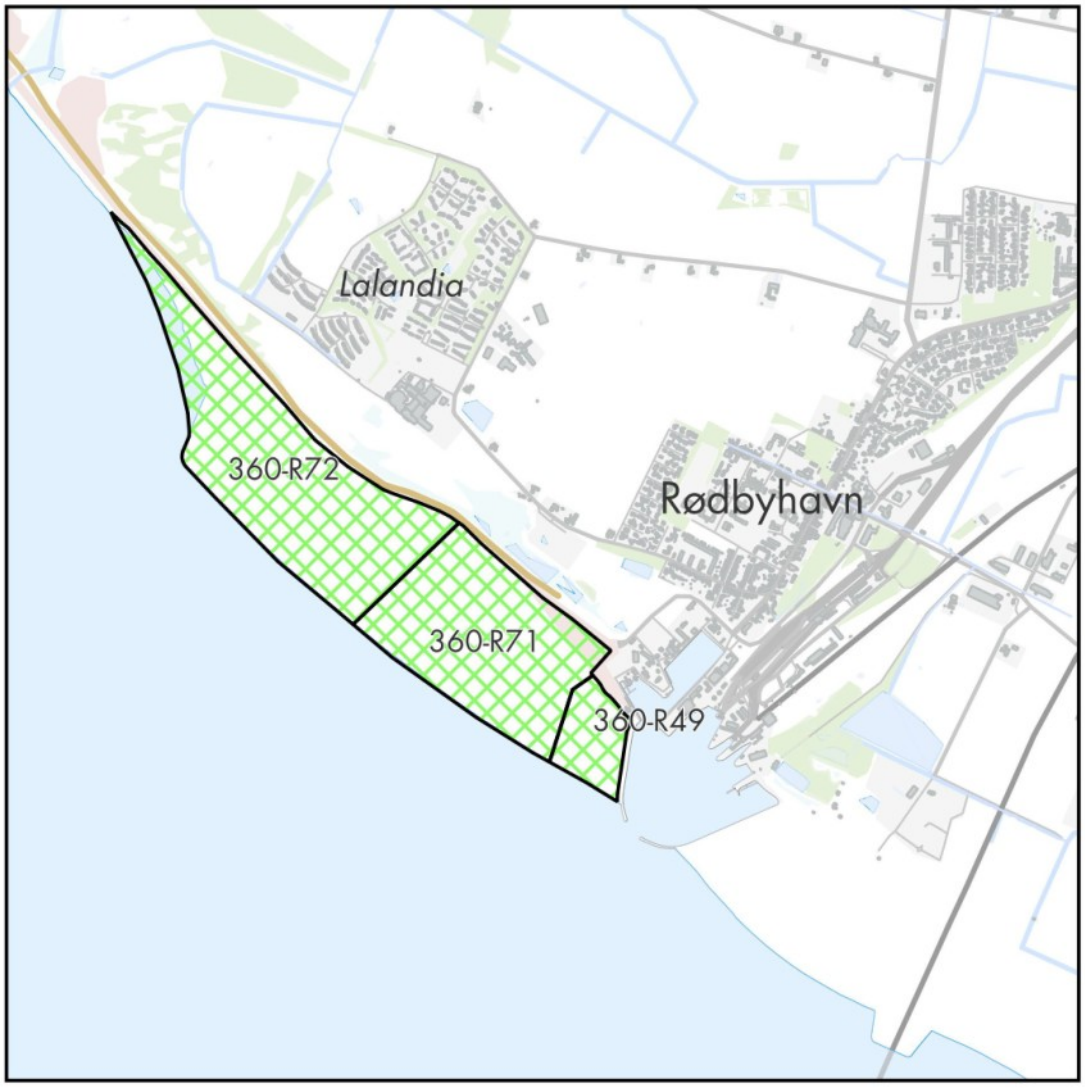
Plan- og Landdistriktsstyrelsen og Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø

Kort 5.3.1 revideres så nyudlæggene til ramme 360-R49, 360-R71 og 360-R72 Feriehoteller på det vestlige forland fjernes fra temaet "Nyudlæg til feriehotel".

Under hovedafsnittet "***Ændringer af rammer for hoteller***" udtages de tre nye rammer 360-R49, 360-R71 og 360-R72 Feriehoteller på det vestlige forland, og følgende to afsnit med kort 5.3.6 slettes:

"På det vestlige forland ved Rødbyhavn udlægges der tre nye ramme 360-R49, 360-R71 og 360-R72 Feriehoteller på forlandet vest for Rødbyhavn Havn til større feriehoteller, restauranter, caféer, butikker til områdets kunder, mv. Ramme 360-R49 Ud for Rødbyhavn Havn udlægges til den mest intensive udnyttelse med en højde på op til 25 m. En del af ramme 360-R49 ligger inden for en konsekvenszone for produktionserhverv jf. 3.2 Produktionserhverv og Risikovirksomheder. Ramme 360-R71 giver mulighed for 15 m højt byggeri mens ramme 360-R72, giver mulighed for 8,5 m højt byggeri.

En del af rammerne ligger formodentligt inden for strandbeskyttelseslinjen og der skal være plads til etablering af erstatningsnatur jf. Implementeringsredegørelsen for "Lov om anlæg og drift af en fast forbindelse over Femern Bælt med tilhørende landanlæg i Danmark". Udnyttelsen af rammerne kan kræve en ændring af anlægsloven for Femern Bælt-forbindelsen og en supplerende miljøvurdering, jf. afsnittet om større udlæg.



Kort 5.3.6 De tre nye ramme 360-R49, 360-R71 og 360-R72 "Feriehoteller på forlandet vest for Rødbyhavn Havn"

Det medfører at "***kort 5.3.7*** og ***5.3.8"*** får nyt nummer "***5.3.6*** og ***5.3.7***"

Administrationen
Retningslinje 5.3.2 og 5.3.3 rettes fra:

"5.3.2 Hoteller, feriehoteller mv. skal som udgangspunkt etableres og udvides inden for byzone, fortrinsvis i hovedbyer, turistcentre og turistområder eller rammer til feriehoteller, som vist på kort 5.1 og tabel 5.3.2 og jf. retningslinjerne i 12. Kystnærhedszonen.

5.3.3 Hoteller, feriehoteller mv. kan uden for rammerne lokaliseres ved eksisterende sommerhusområder, større ferie- og fritidsbebyggelser, Turismelandsbyer, landsbyer og fortrinsvis inden for turistområder og naturparker jf. kort 5.1 i kapitel 5. Turisme og friluftsliv."

Til:

"5.3.2 Hoteller, feriehoteller mv. skal som udgangspunkt etableres og udvides inden for byzone, fortrinsvis i hovedbyer, turistcentre, turismelandsby og turistområder eller rammer til feriehoteller, som vist på kort 5.1 og tabel 5.3.2 og jf. retningslinjerne i 12. Kystnærhedszonen.

5.3.3 Hoteller, feriehoteller mv. kan i landzonen lokaliseres i rammelagte landsbyer, ved eksisterende sommerhusområder, større ferie- og fritidsbebyggelser, Turismelandsbyer, landsbyer og fortrinsvis inden for turistområder og naturparker jf. kort 5.1."

"Tabel 5.3.2 Oversigt over rammer til Mindre feriehoteller, Feriehoteller og Større feriehoteller" opdateres. Følgende rammer tilføjes under "Større feriehoteller" jf. rammerne:

- 360-E59 - Byomdannelsesområde ved Bandholm Havn
- 383-219-A - Feriecentret Lalandia ved Rødbyhavn - centerområdet
- 383-219-B - Feriecentret Lalandia ved Rødbyhavn - ferieboligområdet

Mens de tre rammer 360-R49, 360-R71 og 360-R72 udtages jf. aftale med Plan- og Landdistriktsstyrelsen og Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø.

Som konsekvens af aftalen med Plan- og Landdistriktsstyrelsen og Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, ændres hovedafsnittet fra ***"Større udlæg"*** til ***"Kommende større udlæg"***, hvor det første afsnit ændres fra et afsnit:

"På det vestlige forland ved Rødbyhavn udlægges der tre nye rammer 360-R49, 360-R71 og 360-R72 "Feriehoteller vest for Rødbyhavn Havn", der omfatter det vestlige forland. Det vestlige forland udgør kernen i Lolland Kommunes turismeudviklingsprojektet der blev en del af Regeringens landdistriktsudspil - Sammenhæng og balance den 22. august 2024 (PDF). Turismeudviklingsprojektet i Sydkystplanen indgår desuden som initiativ 2.2 i Den Nationale Turismestrategi (oktober 2024) (PDF)."

Til fire afsnit:

"Den 22. august 2024 blev det vestlige forland en del af Regeringens landdistriktsudspil - Sammenhæng og balance (PDF).

Det vestlige forland udgør kernen i Lolland Kommunes turismeudviklingsprojektet, og der arbejdes sammen med bl.a. By-, Land- og Kirkeministeriet, Transportministeriet med flere på, at realisere turismeudviklingsprojektet. Det kræver en ændring af Lov om anlæg og drift af en fast forbindelse over Femern Bælt med tilhørende landanlæg i Danmark (anlægsloven) og en supplerende miljøvurdering, ift. Miljøvurdering for det danske tilslutnings- og rampeanlæg for en fast Femern Bælt-Forbindelse.

I den forbindelse skal der bl.a. afklares om erstatningsnaturen på det vestlige forland ift. Femern Bælt-forbindelsen, kan indarbejdes i projektet eller om der skal findes nye arealer. Desuden skal det afklares hvordan turismeudviklingsprojektet kystsikres.

Turismeudviklingsprojektet i Sydkystplanen indgår desuden som initiativ 2.2 i Den Nationale Turismestrategi (oktober 2024) (PDF)."

Desuden laves der en række mindre konsekvensrettelser i de efterfølgende afsnit.

Hovedafsnittet ***"Ændringer af rammer for hoteller"*** opdateres så der er sammenhæng med ændringerne af rammerne, så første afsnit ændres fra:

"I ramme 360-R22 Askø havn og 360-R50 Kramnitze fritidshavn, gives der mulighed for etablering af mindre feriehoteller."

Til:

"I ramme 360-R22 Askø havn, 363-4.B.1 Boligområde ved Lysmøllegade, 360-R50 Kramnitze fritidshavn, Bandholm Vænge m.m. i Bandholm, og 383-220 Sommerhusområde syd for Lalandia ved Rødbyhavn, gives der mulighed for etablering af mindre feriehoteller og feriehoteller."

Under overskriften ***"Rammer der udtages/omdannes"*** ændres afsnittet:

"Med permanentliggørelsen af tunnelelementfabrikken ved Rødbyhavn omdannes ramme 360-R39 "Rekreativt område ved Strandholmsvej øst for Rødbyhavn" til erhvervsområde, da den var udlagt til at understøtte et fremtidigt motorsportscenter der ikke længere er relevant."

Til:

"Med fastholdelsen af tunnelelementfabrikken ved Rødbyhavn omdannes ramme 360-R39 "Rekreativt område ved Strandholmsvej øst for Rødbyhavn" til erhvervsområde, da den var udlagt til at understøtte et fremtidigt motorsportscenter der ikke længere er relevant. Se 3.1 Erhvervsområder."

Afsnittet om ramme 360-R42 Feriehotel ved Birket der udtages slettes, da det endte med at rammen jf. kort 5.3.7 blev udvidet lidt, så følgende afsnit udgår:

"Ramme 360-R42 Feriehotel ved Birket udtages, da Miljøstyrelsen og Miljø- og Fødevareklagenævnet har givet afslag på etablering af feriehotel i fredskov."

Overskriften ***"Nyudlæg og udvidelse af rammer"*** ændres til ***"Nyudlæg og omdannelse af rammer"***, da den nye ramme 360-R46, ikke udvides ud i et ikke rammelagt område, men omdanner et uudnyttet eksisterende rammelagt område.

Kapitel 5.4 Campingpladser mv.

Administrationen

Kort 5.4.1 revideres så:

- Udtagelse af ramme skal vises, jf. ***kort 5.4.2***.
- "***Ubenyttede***" skal ændres til "***Uudnyttede***" i signaturforklaringen.

Ændringer i 6. Trafik og transport

Kapitel 6.4 Jernbane og offentlig servicetrafik

Movia

Retningslinje 6.4.1 og 6.4.2 ændres fra:

"6.4.1 Jernbaner, reservationszone, færgeruter, trafikknudepunkter og kommende trafikknudepunkt ved Rødby station er vist på kort 6.4.1.

6.4.2 Der kan planlægges for et nyt trafikknudepunkt ved den nye station øst for Rødby, jf. kort 6.4.1."

Til:

"6.4.1 Jernbaner, linje 720R, reservationszone, færgeruter, trafikknudepunkter, kommende trafikknudepunkt ved Rødby station og udvidelse af rammer er vist på kort 6.4.1.

6.4.2 Der kan planlægges for et nyt trafikknudepunkt ved den nye station Rødby inden for ramme 360-BE22, jf. kort 6.4.1."

Under hovedafsnittet ***"Den offentlige servicetrafik"*** suppleres det sidste afsnit med teksten:

"Det strategiske net i Lolland Kommune udgøres af linje 720R og linje 710R (Lollandsbanen)., jf. kort 6.4.1."

Kort 6.4.1 suppleres med linje 720R

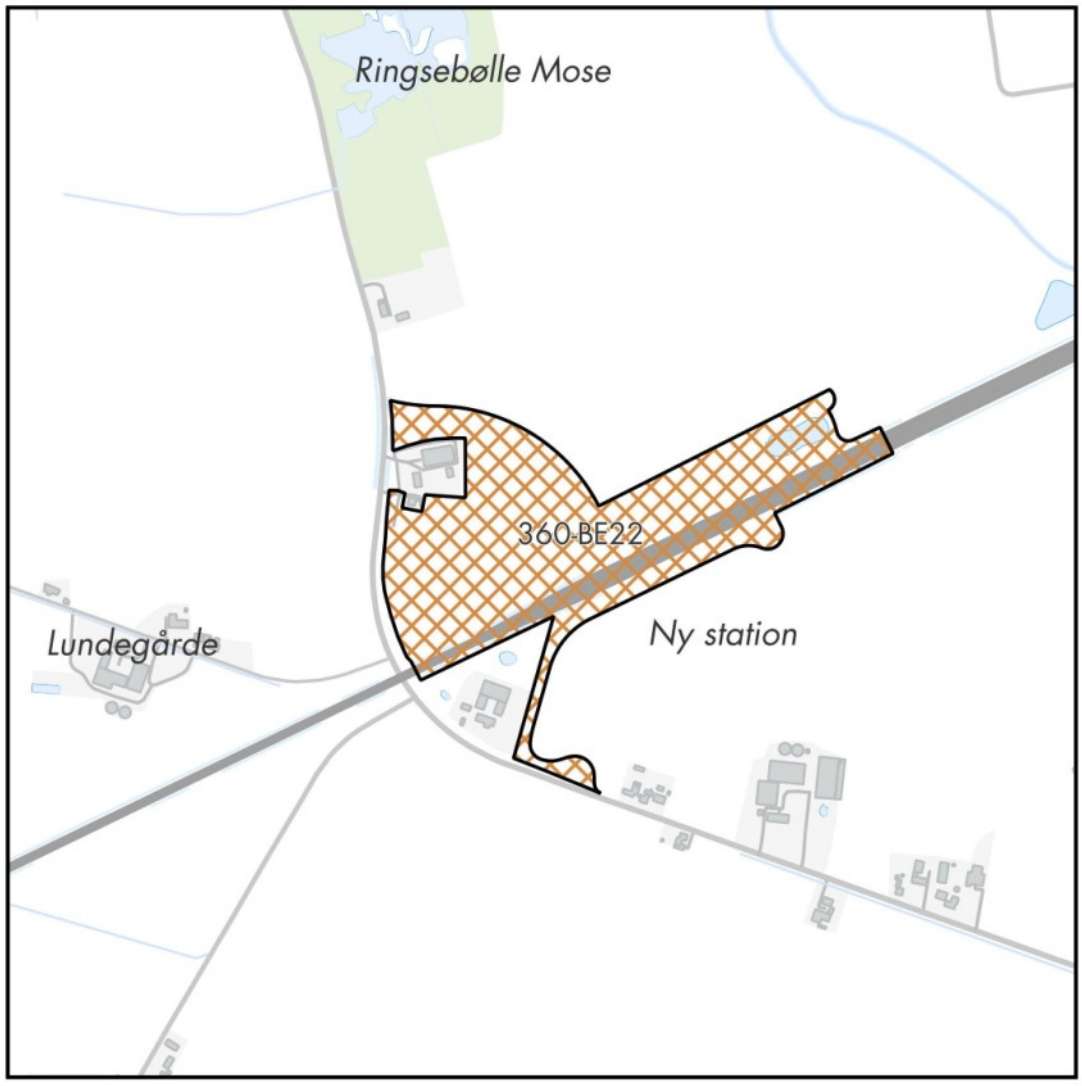
Banedanmark

I redegørelsen under hovedafsnittet "Den nationale jernbane" suppleres det fjerde afsnit, om den nye station Rødby med teksten:

"En mindre del af stationen vil desuden blive anvendt af Banedanmark som påsætning- og arbejdspladsareal jf. 11.1 Støj"

Der tilføjes et nyt hovedafsnit med overskriften "***Ændring af rammer"*** med følgende afsnit:

"Ramme 360-BE22 Nyt stationsområde, udvides så den kommer til at omfatte hele stationsområdet incl. beredskabsvej fra Ladhavevej til den sydlige perron, jf. kort 6.4.2."



Kort. 6.4.2 Ramme 360-BE22 Nyt stationsområde med udvidelse

Kort 6.4.1 suppleres med ramme 360-BE22

Ændringer i 8. Landskab

Kapitel 8.1 Landskabelige bevaringsværdier

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø

Det er aftalt at arealet ved Bredfjed skal fastholdes som en del af de ***"Værdifulde jordbrugslandskaber"***.

Under ***"Ændringer af landskabelige bevaringsværdier"*** ændres overskriften ***"Bredfjed og Lalandia"*** til "Lalandia".

Første afsnit ændres fra:

"Øst for sommerhusområdet ved Bredfjed udtages der 26,8 ha værdifulde jordbrugslandskaber, mens der udlægges 26,0 ha nye værdifulde jordbrugslandskaber lige vest for Lalandia jf. ortofoto 8.1.3. Områderne ligger inden for landskabskarakterområde 2. Det inddæmmede landskab – Saksfjed Inddæmning og Rødby Fjord, der generelt er præget af det enkle landskab med linjeformede strukturer - diget, afvandingskanaler, veje og levende hegn - samt store markfelter."

Til:

"Der udlægges 26,0 ha nye værdifulde jordbrugslandskaber lige vest for Lalandia jf. ortofoto 8.1.3. Området ligger inden for landskabskarakterområde 2. Det inddæmmede landskab – Saksfjed Inddæmning og Rødby Fjord, der generelt er præget af det enkle landskab med linjeformede strukturer - diget, afvandingskanaler, veje og levende hegn - samt store markfelter."

Følgende afsnit slettes:

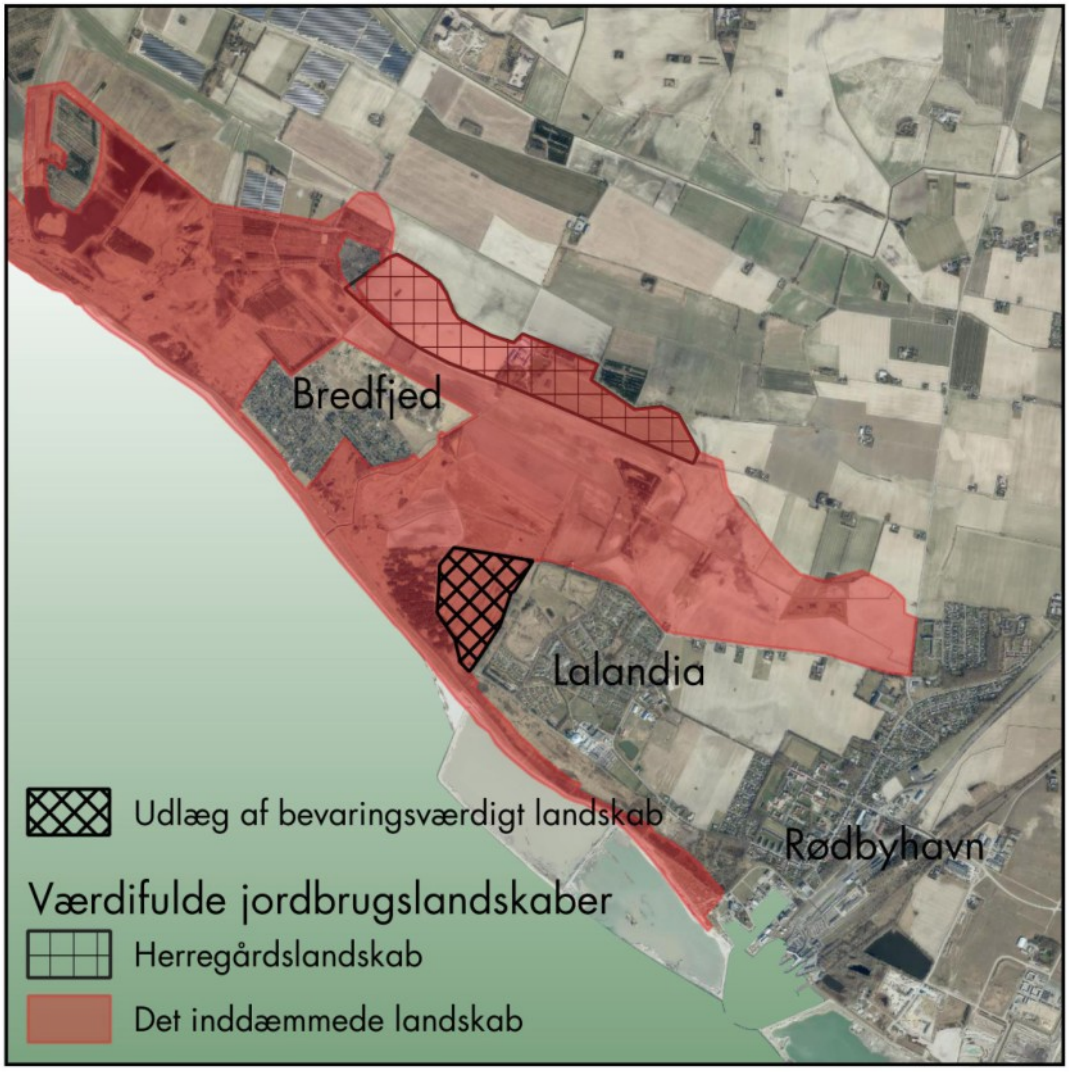
"Området øst for sommerhusområdet fremstår i dag som et mindre markareal, mellem det store åbne landbrugslandskab omkring Lidsø, og de mere naturpræget arealer langs kysten. Området afgrænses mod vest af sommerhusområde, mod nord af kommunevandløb 1.1 R, mod øst af levende hegn og mod syd af et større område med energipil. I 2013 var energipilen plantet men var ikke blevet et landskabselement som i dag. I dag er energipilen i god vækst og den udgør i dag en væsentlig barriere i landskabet, og området er hverken en del af det åbne landbrugslandskab, eller de mere naturprægede arealer, og udtages derfor af de værdifulde jordbrugslandskaber."

Kort 8.1.1 opdatereres:

- Arealet ved Bredfjed fastholdes som en del af ***"Bevaringsværdigt landskab"***
- Arealet ved Bredfjed udtages af ***"Værdifulde jordbrugslandskaber der udtages af kommuneplanen".***

Ortofoto 8.1.3 opdateres:

- ***"Bevaringsværdigt landskab der udtages"*** slettes.
- ***"Det inddæmmede landskab"*** udvides med den del af ***"Bevaringsværdigt landskab der udtages"***
- Ortofotoet skifter navn fra ***"Ændring af landskabelige bevaringsværdier ved Lidsø og Lalandia"*** til ***"Ændring af landskabelige bevaringsværdier ved Lalandia.***



Ortofoto 8.1.3 Ændring af landskabelige bevaringsværdier ved Lalandia

Ændringer i 9. Natur og Grønt Danmarkskort

Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse

Det er aftalt at følgende tekst indarbejdes i Fakta - Grønt Danmarkskort:

"Udpegning til Grønt Danmarkskort vil ikke indebære nye restriktioner for hverken Forsvarsministeriets nuværende eller fremtidige aktiviteter i nationalt og internationalt beskyttede naturområder eller i andre områder, der måtte blive omfattet af Grønt Danmarkskort. Dette gælder uanset, at det uden for Forsvarsministeriets arealer er hensigten, at kommunerne ved deres administration af planloven eller anden lovgivning skal lade hensynet til en udpegning af et areal til Grønt Danmarkskort indgå i kommunens vurdering af, om der kan gives tilladelse til det ansøgte."

Ændringer i 11. Teknik, miljø og forsyning

Energinet Eltransmission A/S

Retningslinje 11.6 og 11.7 ændres fra:

"11.6 Høje genstande som f.eks. vindmøller, antennemaster, skorstene mv., nær Energinet.dk's luftledningsanlæg, bør som minimum placeres med en respektafstand på genstandens fulde totalhøjde fra luftledningsanlægget.

11.7 Høje genstande som f.eks. vindmøller, antenner, lysmaster nær Energinet.dk's jordkabelanlæg bør som minimum placeres med en respektafstand på 50 meter plus genstandens højde fra jordkabelanlægget."

Til:

"11.6 Høje genstande som f.eks. vindmøller, antenner, skorstene mv. nær luftledningsanlæg over 100 kV bør som minimum placeres i en afstand på genstandens fulde totalhøjde fra respektafstanden langs luft ledningsanlægget.

11.7 Høje genstande som f.eks. vindmøller, antenner, skorstene mv. nær jordkabelanlæg over 100 kV bør som minimum placeres i en afstand på 50 m fra respektafstanden langs jordkabelanlæg."

Der tilføjes der en ny retningslinje 11.8:

"11.8 Ved planlægning og arealforvaltning skal der tages hensyn til de tinglyste servitutter omkring eltransmissionsanlæg (luftledninger og kabler) ift. terrænreguleringer, byggeri og andre fysiske anlæg og beplantning."

Redegørelse

I redegørelsen under kapitel 11. Teknik, miljø og forsyning, i afsnittet "***El-ledningsanlæg***" ændres de to første afsnit fra:

"Energinet.dk ejer, driver og bygger det danske el- og gastransmissionsnet, som også knytter Danmark sammen med el- og gassystemerne i vores nabolande. Energinet.dk ejer således el-transmissionsnettet på mere end 100 kV.

Energinet.dk er ansvarlig for elsystemet i Danmark. Selskabet planlægger for vedligehold og udbygning af elnettet i samarbejde med netselskaberne, bl.a. Cerius. Den fremtidige udbygning af elnettet kan løbende følges hos Energinet (energinet.dk). Fastlæggelse af traceer til nye ledninger er underlagt en VVM-proces."

Ændres til:

"Energinet er et selvstændigt statsligt selskab, som ejer, driver og bygger dansk energiinfrastruktur. Herunder det danske el- og gastransmissionsnet, som også knytter Danmark sammen med el- og gassystemerne i vores nabolande. Energinet ejer således el-transmissionsnettet på over 100 kV.

Energinet planlægger for vedligehold og udbygning af elnettet i samarbejde med netselskaberne, bl.a. Cerius. Den fremtidige udbygning af elnettet kan løbende følges hos Energinet (energinet.dk). Fastlæggelse af traceer til nye ledninger er underlagt en VVM-proces."

Redegørelse for "***El-ledningsanlæg***" suppleres med følgende afsnit:

"Energinets eksisterende el-ledningsanlæg

Eksisterende el-ledningsanlæg (luftledninger og jordkabler) skal sikres ved planlægning, byggeri, anlæg mv, og arbejdes der i nærheden er der særlige forhold man skal være opmærksom på.

Servitutter

El-ledningsanlæg er er sikret ved tinglyste servitutter. Det betyder bl.a., at der indenfor en given afstand til anlæggene ikke uden meddelt dispensation kan laves fysiske ændringer og etableres anlæg af nogen art. Servitutarealet

administreres meget restriktivt, hvormed dispensation ikke automatisk kan forventes meddelt.

Beplantning

Under luftledningerne må der ikke plantes planter der bliver mere end 3 m høje. Træer og buske 3 m over terræn vil overskride respektafstanden til Energinets luftledninger, hvormed der kun kan arbejdes efter arbejdsinstruks fra Energinet Eltransmission.

Over jordkabler må der ikke plantes planter med dybdegående rødder, idet rødderne kan beskadige kablerne.

Høje genstande som f.eks. vindmøller, skorstene, master mv.

Elanlæg og høje objekter må ikke komme hinanden så nær, at der kan opstå fare eller ske skade for personer og elanlæg eller truer forsyningssikkerheden, jf. Bekendtgørelse om sikkerhed for udførelse af elektriske anlæg (retsinformation.dk). Der er derfor fastsat sikkerhedsafstande til el-ledningsanlæg.

For luftledninger er sikkerhedsafstanden, objekthøjden plus en respektafstand på 15 meter, jf. illustration 11.1.

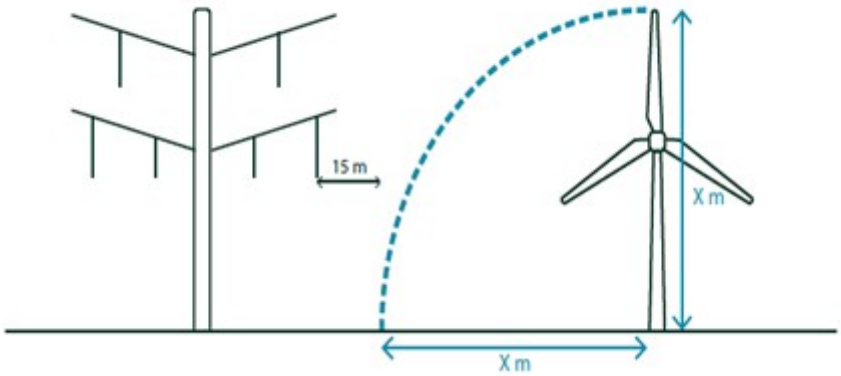


Illustration 11.1 Afstand til luftledningsanlæg, objekthøjden X meter plus 15 meters respektafstand

For jordkabelanlæg gælder det, at høje genstande skal placeres 50 meter væk fra respektafstanden på 1 meter, jf. illustration 11.2.

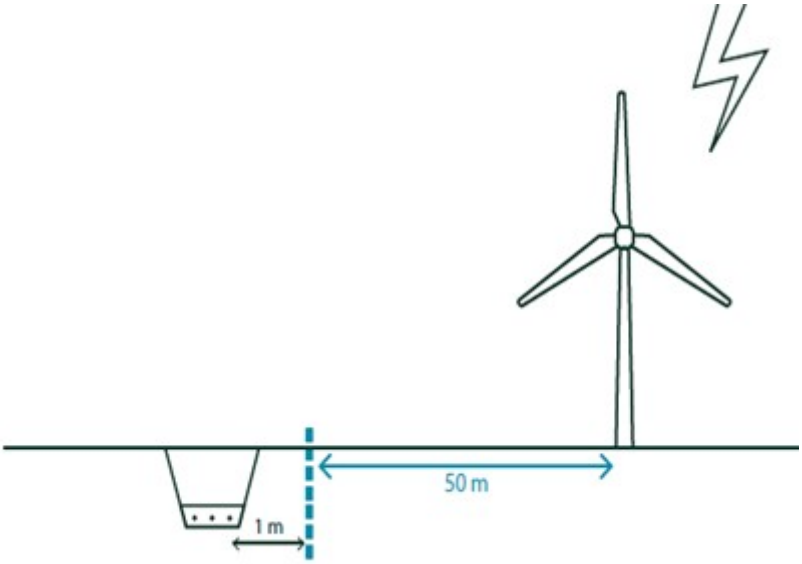


Illustration 11.2 50 meters afstand fra høje genstande til respektafstanden på 1 meter

Sikkerhedsafstanden skal sikre Energinets ledningsanlæg mod beskadigelse, hvis f.eks. en høj genstand skulle vælte eller dele falde af den. Det skal også beskytte Energinets jordkabelanlæg mod skader ved lynnedslag, da det kan få store følger for højspændingsanlægget og ikke mindst påvirke forsyningssikkerheden.

Der er ikke en fast højde for hvornår noget er en høj genstand, det er op til en konkret vurdering.

I forhold til luftledninger, er en høj genstand noget der kan udgøre en risiko for at det kan beskadige luftledningerne. F.eks. vil en mikromølle på en 8 meter høj mast, ikke udgøre en trussel, hvorimod en 25 meter vil kunne udgøre en trussel, men mikromøllen må fortsat ikke opføres inden for respektafstanden.

I forhold til jordledninger, kan en mikromølle på en 8 meter høj mast godt være en høj genstand, hvis den er det højeste objekt i nærheden af jordkablet, og derfor udgør en risiko ved lynnedslag.

Energinet Eltransmission kan hjælpe med at afklare hvornår der er tale om høje genstande.

Respektafstand og arbejdsinstruktion

Omkring luftledninger og jordkabelanlæg er der fastlagt en respektafstand for at give betryggende sikkerhed ved arbejde i nærheden af elforsyningsanlæg eller ved uheld og ulykker. Indenfor respektafstanden, er der restriktioner efter Bekendtgørelse om sikkerhed for udførelse af ikke-elektrisk arbejde i nærheden af elektriske anlæg (retsinformation.dk). Der skal derfor indhentes en arbejdsinstruktion, når der arbejdes nærmere end 3 meter fra luftledning og 1 meter fra kabler."

Kapitel 11.1 Støj

Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse

Støjkonsekvenszonen ved hjemmeværnets skydebane L8301 Nakskov, er blevet ændret ved en fejl i forslag til Kommuneplan 2025-2037. På kort 11.1.1, lægges støjkonsekvenszonen fra Kommuneplan 2021-2033 omkring hjemmeværnets skydebane L8301 Nakskov.

I redegørelsen for ***"Støjkonsekvenszoner for skydebaner"*** indsættes nedenstående afsnit:

"Der må ikke planlægges for ny eller intensiveret støjfølsom arealanvendelse inden for støjkonsekvensområderne omkring Forsvarsministeriets skydebaner, jf. kort 11.1.1."

Banedanmark

Der lægges en buffer på 500 meter ind omkring Banedanmarks påsætning- og arbejdspladsareal den nye Rødby Station jf. kort 11.1.1.

I redegørelsen for ***"Støjkonsekvenszoner"*** under ***"Støjkonsekvenszone omkring jernbane"*** suppleres den eksisterende tekst med følgende afsnit:

"Ved Rødby Station er fastlagt en 500 m buffer omkring BaneDanmarks påsætning- og arbejdspladsareal. Området anvendes til aktiviteter, der er væsentlige for at kunne drive en jernbane. Området anvendes som lager, holdeplads for maskiner, der skal bruges ude på strækningen, samt af- og pålæsning af materiel og mandskab. Området er knudepunkt for, og anvendes til, reparation, vedligeholdelses aktiviteter af jernbanen. Det betyder blandt andet, at troljerne (arbejdstoge) holder her, når de ikke er ude at køre. Der pågår anledningsvis stærkt støjende aktiviteter både dag og nat. Aktiviteterne i området reguleres efter miljøbeskyttelsesloven."

Kapitel 11.4 VE-anlæg – Sol og vind

Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse

I redegørelsen til retningslinje 11.4.16 i den endelige kommuneplan tilføjes afsnittet:

"Forsvarsministeriet skal godkende projekter ved opstilling af vindmøller og høje bygninger. Det anbefales derfor at Forsvarets Ejendomsstyrelsen inddrages så tidligt så muligt i planlægningsprocessen. Ansøgning om opførelse af disse anlæg kan medføre et krav fra Forsvarsministeriet, om en analyse af påvirkningen iht. EUROCONTROL retningslinjer. Disse analyser skal udarbejdes uden udgift for Forsvaret. Såfremt, der på baggrund af analysen, vurderes at være behov for afværgeforanstaltninger, vil disse ligeledes, skulle etableres uden udgift for Forsvaret."

Kapitel 11.5 Antennemaster

Digitaliseringsstyrelsen

Under overskriften ændres første afsnit fra:

"Den mobile kommunikation (telefoni og internet) anses som nødvendig i hele kommunen, uanset hvor i kommunen borgere, erhverv og turister befinder sig. Den gode dækning ses som et plus for et område og det bør så vidt muligt sikres, at der kan skabes en god dækning, hvor den er nødvendig."

Til:

"Den mobile kommunikation (telefoni og internet) anses som nødvendig i hele kommunen, uanset hvor i kommunen borgere, erhverv og turister befinder sig. Med den øgede digitalisering stiger efterspørgslen fra borgere, virksomheder og turister, og den gode dækning ses som et plus for et område og det bør så vidt muligt sikres, at der kan skabes en god dækning, hvor den er nødvendig."

Under overskriften ***"Krav til Placering af master"***, rettes ***"Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur"*** til ***"Digitaliseringsstyrelsen".***

Under ***"Principper for placering af antennemaster"*** suppleres der med teksten:

"Principperne bygger på Planklagenævnets afgørelser om hvor der kan opstilles antennemaster."

Ændringer i 12. Kystnærhedszonen

Administrationen

Som følge af aftalen med Plan- og Landdistriktsstyrelsen og Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, om at fjerne nyudlæggene til ramme 360-R49, 360-R71 og 360-R72 Feriehoteller på det vestlige forland, revideres hovedafsnittet "***Ny planlægning indenfor kystnærhedszonen"*** så de første fem afsnit under overskriften "***Ferie og fritidsområder"*** slettes:

"De tre nye rammer 360-R49, 360-R71 og 360-R72 Feriehoteller på forlandet vest for Rødbyhavn Havn, udlægges for at realiserer Sydkystplanen, som er nærmere beskrevet i 5. Turisme og friluftsliv.

Området blev en del af Regeringens landdistriktsudspil - Sammenhæng og balance den 22. august 2024, og understøtter "Veje til bæredygtig turismevækst – national strategi for bæredygtig vækst i dansk turisme" fra oktober 2024.

Rammerne lægges på det nye forland der ligger mellem Lalandia og Rødbyhavn Havn, og ligger med den eksisterende by bag sig. Det nye forland er bygget op af jord, sten og grus fra udgravningen af tunnelrenden til Femern Bælt-forbindelsen, og er dermed lagt uden på den oprindelige kyst. Området rummer derfor hverken eksisterende natur eller kulturarv.

Udlægget af feriehoteller i tilknytning til eksisterende havn og by, på arealer der ikke rummer eksisterende natur- og kulturarv, udgør en særlig planmæssig og funktionel begrundelse for udlægget af feriehoteller.

Der er redegjort nærmere for behovet for de nye rammer i 5.3 Hoteller mv."

Desuden slettes de tre rammer fra "***Udlæg af rekreativeområde***" på kort 12.1.

Ændringer i rammer

Herunder gennemgås overordnet set, hvad der laves af ændringer på baggrund af den offentlige høring, samt administrative rettelser. De præcise ændringer fremgår af Oversigt over ændringer af kommuneplanrammer til KP 2025-2037 (PDF).

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø

I ramme 360-R63 "Feriehotel ved Christianssæde Gods", skal det præciseres i rammen, at der skal tages særligt hensyn til landskabsinteresserne ved lokalplanlægning, at der ikke må bygges nye byggerier til turismefaciliteter, boliger mv. i parken og på den mark der normalt bruges til parkering ved arrangementer. Men at der kan bygges orangerier mv, der normalt kan bygges i herregårdsparker.

For rammerne til fritidshavne der ligger inden for værdifulde jordbrugslandskaber og geologiske interesseområder skal det i anvendelsesbestemmelsen specificeres, at rammen er til rekreativt formål fritidshavn, samt mindre rekreative faciliteter mv. Desuden skal der indsættes en særlig rammebestemmelse om der skal tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier for de fritidshavne der ligger inden for Værdifulde jordbrugslandskaber.

For landsbyrammerne der ligger inden for værdifulde jordbrugslandskaber og geologiske interesseområder skal det specificeres, i ramme bestemmelserne at der ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen og Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø

De tre rammer for feriehoteller på det vestlige forland udtages:

- 360-R49 Feriehoteller vest for Rødbyhavn havn
- 360-R71 Feriehoteller vest for Rødbyhavn havn
- 360-R72 Feriehoteller vest for Rødbyhavn havn

Miljøstyrelsen

Den nordlige del af ramme 360-C4 bliver til 360-C30 "Aflastningsområde i Maribo" mens den sydlige del af rammen bliver til 360-BE72 - "Blandet byområde i Maribo Vest".

Energinet Eltransmission A/S

Der indarbejdes en særlig bestemmelse i den nye erhvervsramme 360-E56 "Erhvervsområde i Rødbyhavn", der gør opmærksom på at der er et 150 kV jordkabel igennem en del af området.

Hensynet eltransmissionsanlæg indarbejdes i ramme 360-BE44 "Landsbyen Hunseby - Maglemer" og 360-T40 "Solcelleanlæg ved Knuthenborg".

Banedanmark

360-BE22 Nyt stationsområde ved Rødby. Rammen udvides så den kommer til at omfatte hele stationsområdet incl. beredskabsvej fra Ladhavevej til den sydlige perron, jf. ***kort 6.4.2***.

- Anvendelsesbestemmelsen suppleres med påsætnings- og arbejdspladsareal.
- Under særlige bestemmelser tilføjes, at området er omfattet af støjkonsekvenszoner.

Vejdirektoratet

I ramme 360-B47 ”Boligområde ned til Nørresø, Maribo” under ”Særlige bestemmelser” tilføjes bestemmelser om støjberegning og trafikanalyse.

I ramme 360-C30 ”Aflastningsområde i Maribo” under ”Særlige bestemmelser” tilføjes bestemmelser om trafikanalyse.

Administrationen

I ramme 360-E59 ”Byomdannelsesområde ved Bandholm Havn”, ændres ***”feriehotel”*** til ”***større feriehotel”***.

Ændringer i miljøvurdering

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø

I Miljøvurderingen under kapitlet ”***Biologisk mangfoldighed, flora og fauna***” i ”***Sammenfatningen***” ændre følgende afsnit 2 og 3 fra:

”Den konkrete påvirkning på bilag IV-arter, som følge af nye og ændrede arealudlæg til byudvikling kan ikke vurderes på dette overordnede niveau. Planforslagets evt. påvirkning af bilag IV arter vurderes dog ikke at være væsentligt idet det nuværende beskyttelsesniveau af arternes levesteder, forventes opretholdt i den efterfølgende detaljerede planlægning.

Planforslagets vurderes samlet set at have en ubetydelig påvirkning på beskyttet natur idet de nødvendige naturbeskyttelseshensyn kan indarbejdes i den detaljerede planlægning og at de aktuelle bevaringsinteresser ikke forringes væsentligt som følge af planforslaget."

Til:

"Den konkrete påvirkning på bilag IV-arter, og øvrig flora og fauna som følge af nye og ændrede arealudlæg til byudvikling kan ikke vurderes på dette overordnede niveau. Planforslagets evt. påvirkning af bilag IV-arter, og øvrig flora og fauna vurderes dog ikke at være væsentligt idet det nuværende beskyttelsesniveau af arternes levesteder, forventes opretholdt i den efterfølgende detaljerede planlægning.

Planforslagets vurderes samlet set at have en ubetydelig påvirkning af beskyttet natur, bilag IV-arter, øvrig flora og fauna, og generelt ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af den biologisk mangfoldighed, idet de nødvendige naturbeskyttelseshensyn kan indarbejdes i den detaljerede planlægning og at de aktuelle bevaringsinteresser ikke forringes væsentligt som følge af planforslaget."

Alternativer

Lovens krav til alternativer er først og fremmest et krav om at beskrive 0-alternativet dvs. den situation, hvor planerne ikke vedtages. Det indebærer en fremskrivning af den udvikling, der må forventes i området uden de foreslåede planer, men inden for rammerne af eksisterende planlægning.

Den aktuelle miljøtilstand danner grundlag for 0-alternativet, som indgår i miljøvurderingen.

Overvågning

Der er ikke ved miljøvurderingen fremkommet forhold, som giver en væsentlig miljøpåvirkning, som kræver etablering af et særligt overvågningsprogram.

Høringen af Forslag til Kommuneplan 2025-2037 med tilhørende miljøvurdering har ikke givet anledning til, at etablerer et selvstændigt overvågningsprogram.

Bilag og Referencer

Bilag A Scoping af rammeændringer

Overbliksskema med resultatet af scoping af kommuneplanens rammeområder i (PDF).

Referencer

Arealinformation. (2024). Hentet fra Danmarks miljøportal: https://danmarksarealinformation.miljoeportal.dk/

Europarådet. (21. maj 1992). Rådets direktiv 92/43/EØF om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter. Europarådet.

Miljøministeriet. (25. marts 2021). Bekendtgørelse nr. 521 om fredning af visse dyre- og plantearter og pleje af tilskadekommet vildt (retsinformation.dk). Miljøministeriet.

Miljøministeriet. (21. august 2023). Bekendtgørelse nr. 1098 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (retsinformation.dk). Miljøministeriet.

Miljøministeriet. (3. Januar 2023). Bekendtgørelse nr. 4 af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (retsinformation.dk). Miljøministeriet.

Miljøministeriet. (17. Maj 2024). Bekendtgørelse nr. 470 om jagttid for visse pattedyr og fugle m.v. (retsinformation.dk). Miljøministeriet.

Miljøstyrelsen. (2024). GIS til Natura2000. Hentet fra MiljøGIS: https://miljoegis.mim.dk/cbkort?&profile=miljoegis-natura2000

Plan- og Landistriktsstyrelsen. (2023). Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen (PDF). Plan- og Landistriktsstyrelsen.

Plan- og Landistriktsstyrelsen. (29. Maj 2024). Bekendtgørelse nr. 572 af lov om planlægning (retsinformation.dk). Plan- og Landistriktsstyrelsen.

Vejdirektoratet. (2024). Kapacitet og trængsel. Hentet fra Vejdirektoratet.dk: https://www.vejdirektoratet.dk/segment/om-statsvejnettet/tal-og-fakta/kapacitet-og-traengsel

Høring af Forslag til Kommuneplan 2025-2037

Lolland Kommune har den 28. januar 2025 vedtaget Forslag til Kommuneplan 2025-2037 med tilhørende miljørapport" med henblik på at sende forslaget i offentlig høring i 8 uger.

Birthe Lauridsen, Enhedslisten, stemte imod, idet der ønskes forslag til Kommuneplan 2025-2037 sendes tilbage til Forvaltningen for genbehandling, for at opnå en Kommuneplan som ikke går imod Planloven og som understøtter udviklingen til gavn for borgere i Kommunen.

Kommuneplanens indhold

Forslag til Kommuneplan 2025-2037 er bygget op i tre hoveddele:

- Hovedstruktur - der indeholder den samlede politik for arealanvendelsen.
- Retningslinjer og redegørelse – der er tematiseret i 12 overordnede kapitler.
- Rammer for lokalplanlægningen.

Generelt har der været fokus på at reducere antallet af retningslinjer og sikre sammenhæng mellem retningslinjer og redegørelse, så kommuneplanen bliver lettere at læse, samt et bedre administrationsgrundlag.

Alle kapitler er revideret i større eller mindre omfang som følge af ændringer i lovgivningen, præcedens ved klagenævn og domstole mv.

Det overordnede bymønster, der er videreført fra Kommuneplan 2021-2033, har været styrende for fastholdelse og nyudlæg af rammer til bolig-, erhverv-, og turismeformål samt for detailhandelsstrukturen. De større ændringer af de konkrete kapitler i kommuneplanen fremgår af nedenstående:

I kapitel 1. Udvikling og service er der er indarbejdet strategisk landsbyplanlægning samt strategisk bymidteplanlægning.

Under kapitel 2. Boliger omdannes der i Nakskov og Maribo syv områder til boligområder, mens der udlægges et nyt i Rødby. Desuden er landsbyrammerne blevet justeret, så der i udgangspunktet kan gives landzonetilladelse til nye boliger og mindre erhverv, uden det udløser krav om lokalplan.

I kapitel 3. Erhverv udlægges der et nyt stort erhvervsområde i Rødbyhavn, og nye erhvervsarealer i Rødby ved den kommende afkørsel 50, mens der udtages nogle erhvervsrammer ved Holeby. Konsekvensområderne omkring rammer til produktionserhverv er ind mod byen tilpasset de konkrete virksomheder i Nakskov, Maribo, Rødbyhavn og Bandholm, og de øvrige steder følger de miljøklasserne.

I kapitel 4. Detailhandel fastholdes detailhandelsstrukturen generelt, men bymidten i Maribo udvides, og Bydelscenter Vest i Maribo omdannes til aflastningsområde.

I kapitel 5. Turisme og friluftsliv lægges der nye rammer ud på forlandet vest for Rødbyhavn. Desuden ændres retningslinjer og rammer for sommerhuse og hoteller. Der udlægges nye rammer til "Pilen" og "Lollands Øre" samt omkring fritidshavnene, der kan understøtte friluftslivet.

Inden for kapitel 6. Trafik og transport, justeres tracéet for sydkystvejen, og Vejdirektoratets projekter indarbejdes.

I kapitel 8. Landskab justeres de værdifulde jordbrugslandskaber omkring campingpladser og omkring de områder, hvor der er sket større ændringer i landskabet omkring Rødbyhavn.

I kapitel 10. Vand har der været fokus på klimatilpasning og risikokortet for oversvømmelse er opdateret efter bedste viden, og så man kan se forskel på risiko for oversvømmelse fra stormflod, skybrud og erosion.

I kapitel 11. Teknik, miljø og forsyningskapitlet samles affalds-, varme-, naturgas-, biogas- og el-ledningsanlæg i et samlet kapitel, mens sol og vind samles i et VE-kapitel med baggrund i kommunens grønne erhvervspolitik.

Med kommuneplanen ophæves følgende dele af eller hele eksisterende lokalplaner.

- Del af lokalplan 367-39 Område ved Hestehovedet
- Del af lokalplan 383-219.2 For et ferie- og turistområde vest for Rødbyhavn
- Del af lokalplan 355-16 Errindlev
- Del af lokalplan 360-79 Boliger i Errindlev
- Del af lokalplan 381-2.2 Boligområde syd for Vestenskov
- Hele lokalplan 383-805 For et område til opstilling af 3 vindmøller ved Hæsø

Din mening er vigtig for os

Forslaget til kommuneplan sendes i offentlig høring, for at borgere, virksomheder, foreninger mv., kan komme med bemærkninger og forslag til forbedring af planen.

Bemærkninger til Forslag til Kommuneplan 2025-2037 sendes til Lolland Kommune senest den 27. marts 2025.

Bemærkninger kan sendes ind via ”Skriv høringssvar” der findes i den lille orange boks på alle side i den digitale udgave af Forslag til Kommuneplan 2025-2037. Det er muligt at tilføje dokumenter, billeder, mv. op til 10 MB under ”Skriv høringssvar”.

Er du fritaget for digital post, kan du henvende dig til Janne Krøll Møller på tlf. +45 54 67 64 33, der kan hjælpe med hvordan du kan afgive høringssvar.

Yderligere oplysninger om forslag til kommuneplan kan fås ved kontakt til Magnus Klamer Jørgensen på telefon +45 54 67 64 76 eller mail til planerogkort@lolland.dk.

Borgermøde

Der afholdes borgermøde tirsdag den 25. februar 2025 kl. 19.30-21.30 i Lalandia på Lalandia Centret 1, 4970 Rødby.

For at sikre der er kaffe, te og chokolade nok til alle og af hensyn til organisering af mødet, bedes man tilmelde sig til borgermødet.

Man kan tilmelde sig til borgermødet her (lolland.dk).

Miljøvurdering

Miljøvurderingsloven indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

For at danne et overblik over, om kommuneplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der er udarbejdet en miljørapport for kommuneplanen, der omfatter:

- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna
- Landskab
- Befolkning (Levevilkår, Menneskers sundhed og Materielle goder)

Miljørapporten beskriver, hvordan planen forventes at påvirke miljøet og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges. Den kan ses sammen med kommuneplanen.

Miljøvurderingen behandler udelukkende ændringerne i det eksisterende plangrundlag, som ændres med Forslag til Kommuneplan 2025-2037.

Bemærkninger fra borgere og foreninger mv.

Hvidbog

Forslag til Kommuneplan 2025-2037 med tilhørende miljøvurdering blev vedtaget den 28. januar 2025 og blev sendt i 8 ugers offentlig høring i perioden fra den 30. januar til 27. marts 2025. Kommuneplanforslaget blev præsenteret på borgermøde i Lalandia tirsdag den 25. februar 2025.

I høringsperioden kom der bemærkninger fra 10 borgere og 6 foreninger mv.

Desuden har der været bemærkninger, anbefalinger og forhandlinger med 12 myndigheder i høringsperioden.

Kommuneplanen kan ikke vedtages endeligt hvis der er indsigelser fra statslige og regionale myndigheder, da disse fungerer som et veto mod kommuneplanen jf. planlovens § 28.

De statslige og regionale myndigheder har været i dialog med administrationen i løbet af høringsperioden, for at hører om kommunen er indstillet på, at lave rettelser i kommuneplanen frivilligt, eller om der skal nedlægges et statsligt eller regionalt veto.

Administrationen er nået til enighed med de statslige og regionale myndigheder og der er derfor ikke nedlagt veto, under forudsætning af at de aftalte ændringer vedtages.

Hvidbogen behandler indkommende bemærkninger og indsigelser fra høringsperioden og består af tre dele:

- Bemærkninger fra borgere og foreninger mv. – Resume af bemærkninger og administrationens bemærkninger hertil.
- Bemærkninger fra myndigheder – Herunder overordnet hvad der er aftalt af ændringer.
- Administrative rettelser

De konkrete rettelser fremgår af "Sammenfattende redegørelse for miljøvurdering" under Miljøvurderingen.

Endelig vedtagelse

Lolland Kommune har den 26. juni 2025 endeligt vedtaget "Kommuneplan 2025-2037 med tilhørende sammenfattende miljøredegørelse.

Løsgænger Leo Christensen og Enhedslisten stemte imod og har følgende mindretalsudtalelse.

Enhedslisten

"Fremtidens Lolland

I 2035 ser Lolland Kommune helt anderledes ud.

Vi er lykkedes med at omsætte den grønne omstillings store momentum til et nyt erhvervslandskab og et mangfoldigt og attraktivt arbejdsmarked.

Arbejdsmarkedet er mangfoldigt, idet det rummer både store og små virksomheder. Ved siden af de store virksomheder findes en skov af små, innovative virksomheder. Arbejdsmarkedet er attraktivt, idet der er opstået en erhvervskultur, som har øget fokus på medarbejdernes medindflydelse og medejerskab.

Et godt arbejdsmiljø har ført til en bedring af befolkningens sundhed generelt såvel som til nye standarder for en bæredygtig turisme, der hverken nedslider naturen eller turismeerhvervets ansatte medarbejdere.

Der er kommet flere borgere til, og undersøgelser peger på, at det primært skyldes fire forhold, nemlig de rige muligheder for et meningsfuldt arbejdsliv, et varieret udbud af skoler med hver deres positive og særegne ry samt levende lokale miljøer i byerne og på landet. Hertil kommer, at der er etableret kollektiv transport, der understøtter mobiliteten og giver lige muligheder for borgerne til at deltage i livet uanset hvordan man vælger at bosætte sig.

Kommunerne er blevet enige om, at der bør være billige boliger overalt i landet. Når man mister sit arbejde, bliver syg eller når sin pensionsalder, kan man derfor blive i det område af Danmark, hvor man i forvejen bor og har sit netværk.

Kommunens servicetilbud placeres i samarbejde med borgerne dér, hvor de efterspørges. Retningslinjer for, hvornår daginstitutioner, skoler og plejecentre betragtes som bæredygtige, oplever borgerne som værende tydelige og rimelige. Der er skabt en øget tro blandt kommunens borgere på, at kommunen er medspiller, når borgere etablerer og vedligeholder lokale fællesskaber, om det er i byen eller på landet.

Kommunens servicetilbud udvikles løbende i samarbejde med både borgerne og de medarbejdere, som i deres arbejdshverdag er i direkte kontakt med borgerne. I samarbejdet lægges vægt på at undersøge almindelige såvel som alternative veje at gå. Man graver dybt for at finde de bedst egnede løsninger.

Lolland producerer fortsat vedvarende energi. Solceller placeres primært på tage, hvorfor de større byer hovedsageligt producerer deres egen strøm. Lollands overskudsproduktion

af vedvarende energi benyttes i de lokale erhvervsvirksomheder. Borgerne oplever, at de gennem medejerskab af VE-anlæg får del i de økonomiske gevinster, der er forbundet med energiproduktionen.

En exceptionel erhvervsudvikling har gjort Lolland til centrum for dansk produktion af plantebaserede fødevarer. Efterspørgslen efter dansk producerede frugter og grøntsager har bidraget til at skabe grundlaget for en markant øget lokal produktion af disse fødevarer. Udviklingen kan ses med det blotte øje, når man færdes på Lolland, idet traditionelle afgrøder er blevet erstattet af frugt- og grøntsagsafgrøder.

Trafikken over landegrænsen er blevet større, og på begge sider er det blevet almindeligt at tage en smuttur over bæltet. Det går trods alt superhurtigt, når man tager toget mellem Lübeck og Lollands nye togstation, Lolland Syd.

Kommentar til kommuneplanen

Planer og undersøgelser, der er nævnt i nedenstående, skal være offentlige og gennemgå en borgerinddragelsesproces.

Drikkevand

I Lolland Kommune er drikkevand en sparsom ressource. Der kan derfor ikke udarbejdes nye projekter, før der er taget stilling til, hvordan vi undgår overforbrug og forurening af vores vandressource.

Alle nye projekter skal indeholde en plan om, hvor vandet hentes fra.

Der kan ikke udarbejdes projekter med teknisk vand, som bruger drikkevand fra undergrunden som backup, da det vil være uforudsigeligt, hvor meget drikkevand der skal bruges. Vores drikkevand skal først og fremmest bruges til at servicere borgerne.

Lolland Kommune udarbejder og vedligeholder et katalog over metoder til grundvandsbesparelser, der kan implementeres inden for gældende lovgivning. f.eks. regnvand til toiletskyl.

Lolland Kommune skal fremskynde etableringen af boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), og dermed opfylde de nationale krav til BNBO.

Sommerhuse

I eksisterende sommerhusområder må husene maksimalt være 180 kvm store inklusiv anneks og garage. Større sommerhuse skal ligge i området for sig selv, hvor der er kloakering og anden infrastruktur tilpasset de store sommerhuse.

Alle swimmingpools, spa-bade med videre skal have afløb gennem et rensningsanlæg og vandet fra disse må dermed ikke smides ud til nedsivning på grunden.

Kloakering

Afløb med spildevand, der er forurenet med fremmede stoffer, som for eksempel vand fra en swimmingpool eller affaldsplads, skal renses, som minimum på niveau med vores moderne rensningsanlæg.

Erhvervsområder

Udviklingen af allerede udlagte erhvervsområder sættes på pause, indtil kommunen, Forsyning med flere har udarbejdet en plan over omkostninger til etablering og vedligehold af infrastruktur som veje og kloakering og merforbrug af andre ressourcer som f.eks. vand og el. Ved etablering af nye erhvervsområder skal der udarbejdes tilsvarende planer, før lokalplaner kan godkendes.

Erhvervsområder udvikles af private investorer for deres regninger og risiko.

Turisme

Turismeudviklingen sættes på pause, indtil der er udarbejdet en plan over omkostninger til etablering og vedligehold af infrastruktur som veje og kloakering og merforbrug af andre ressourcer som f.eks. vand og el.

Vores turismestrategi udarbejdes under hensyntagen til ressourcer som for eksempel vand såvel som mulighederne for udvikling/bevaring af bæredygtig natur.

Udviklingen af den fremtidige turisme skal foregå i hele kommunen under hensyntagen til bevarelse af natur og ressourcer.

Boliger og tilflytning

I Lolland Kommune skal vi planlægge efter, at der er mulighed for at bosætte sig, hvad enten borgerne ønsker at bo i større eller mindre byer eller på landet.

Kommunen skal fremme variation af forskellige boformer såvel økonomisk som indretningsmæssigt. Vi skal finde plads til både tiny houses, parcelhuse, almene boliger, landboliger, husbåde, fællesskaber og villaer.

Boliger skal placeres væk fra støj og luftforurening.

Detailhandel

Detailhandlen i Lolland Kommune skal udvikles med det mål at have levende bymidter og bolignære muligheder for dagligvarehandel. Det betyder helt konkret, at der skal planlægges efter, at der kan være butikker i de mindre byer, og at vi erkender, at der ikke er plads til et aflastningsområde i Maribo jf. planlovens krav i §5n."

Kommuneplanens indhold

Kommuneplan 2025-2037 er bygget op i tre hoveddele:

- Hovedstruktur - der indeholder den samlede politik for arealanvendelsen.
- Retningslinjer og redegørelse - der er tematiseret i 12 overordnede kapitler.
- Rammer for lokalplanlægningen.

Generelt har der været fokus på at reducere antallet af retningslinjer og sikre sammenhæng mellem retningslinjer og redegørelse, så kommuneplanen bliver lettere at læse, samt et bedre administrationsgrundlag.

Alle kapitler er revideret i større eller mindre omfang som følge af ændringer i lovgivningen, præcedens ved klagenævn og domstole mv.

Det overordnede bymønster, der er videreført fra Kommuneplan 2021-2033, har været styrende for fastholdelse og nyudlæg af rammer til bolig-, erhverv-, og turismeformål samt for detailhandelsstrukturen. De større ændringer af de konkrete kapitler i kommuneplanen fremgår af nedenstående:

I kapitel 1. Udvikling og service er der er indarbejdet strategisk landsbyplanlægning samt strategisk bymidteplanlægning. Samtidig styrkes muligheden for bosætning og mindre erhvervsetableringer i landsbyerne i hele kommunen.

Under kapitel 2. Boliger omdannes der i Nakskov og Maribo syv områder til boligområder, mens der udlægges et nyt i Rødby. Desuden er landsbyrammerne blevet justeret, så der i udgangspunktet kan gives landzonetilladelse til nye boliger og mindre erhverv, uden det udløser krav om lokalplan.

I kapitel 3. Erhverv udlægges der et nyt stort erhvervsområde i Rødbyhavn, og nye erhvervsarealer i Rødby ved den kommende afkørsel 50, mens der udtages nogle erhvervsrammer ved Holeby. Konsekvensområderne omkring rammer til produktionserhverv er ind mod byen tilpasset de konkrete virksomheder i Nakskov, Maribo, Rødbyhavn og Bandholm, og de øvrige steder følger de miljøklasserne.

I kapitel 4. Detailhandel fastholdes detailhandelsstrukturen generelt, men bymidten i Maribo udvides, og Bydelscenter Vest i Maribo omdannes til aflastningsområde.

I kapitel 5. Turisme og friluftsliv ændres retningslinjer og rammer for hoteller og sommerhuse. Det giver bedre mulighed for etablering af hoteller, og klarhed over hvor man kan lave små, mellem og store hoteller. Sikre nye sommerhusområder følger mulighederne i bygningsreglementet, sikre konkret politisk styring af

sammenlægning af sommerhusgrunde over 1.200 m² i eksisterende sommerhusområder, og udpeger konkret områder hvor sommerhuse minimum skal være 250 m². Der udlægges nye rammer til "Pilen" og "Lollands Øre" samt omkring fritidshavnene, der kan understøtte friluftslivet.

Inden for kapitel 6. Trafik og transport, justeres tracéet for sydkystvejen, og Vejdirektoratets projekter indarbejdes.

I kapitel 8. Landskab justeres de værdifulde jordbrugslandskaber omkring campingpladser og omkring de områder, hvor der er sket større ændringer i landskabet omkring Rødbyhavn.

I kapitel 10. Vand har der været fokus på klimatilpasning og risikokortet for oversvømmelse er opdateret efter bedste viden, og så man kan se forskel på risiko for oversvømmelse fra stormflod, skybrud og erosion.

I kapitel 11. Teknik, miljø og forsyningskapitlet samles affalds-, varme-, naturgas-, biogas- og el-ledningsanlæg i et samlet kapitel, mens sol og vind samles i et VE-kapitel med baggrund i kommunens grønne erhvervspolitik.

Med kommuneplanen ophæves følgende dele af eller hele eksisterende lokalplaner.

- Del af lokalplan 367-39 Område ved Hestehovedet
- Del af lokalplan 383-219.2 For et ferie- og turistområde vest for Rødbyhavn
- Del af lokalplan 355-16 Errindlev
- Del af lokalplan 360-79 Boliger i Errindlev
- Del af lokalplan 381-2.2 Boligområde syd for Vestenskov
- Hele lokalplan 383-805 For et område til opstilling af 3 vindmøller ved Hæsø

Behandling af høringssvar m.m.

I høringsperioden kom der bemærkninger fra 10 borgere og 6 foreninger mv.

Desuden har der været bemærkninger, anbefalinger og forhandlinger med 12 myndigheder i høringsperioden.

Bemærkninger mv. har grundlæggende medført mindre justeringer i rammer og redegørelse. Desuden er alt om omplacering af sommerhusområder fjernet, de tre rammer til hoteller mv. på det vestlige forland er fjernet, indtil der vedtages en ændring af anlægsloven for Femern Bælt forbindelsen. Desuden er ophævelsen af bevaringsværdige landskaber ved Bredfjed udtaget af kommuneplanen.

De nærmere høringssvar og bemærkninger fremgår af "Hvidbog" i Kommuneplan 2025-2037.

Miljøvurdering

Miljøvurderingsloven indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

For at danne et overblik over, om kommuneplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der er udarbejdet en miljørapport for kommuneplanen, der omfatter:

- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna
- Landskab
- Befolkning (Levevilkår, Menneskers sundhed og Materielle goder)

Miljørapporten beskriver, hvordan planen forventes at påvirke miljøet og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges. Den kan ses sammen med kommuneplanen.

Miljøvurderingen behandler udelukkende ændringerne i det eksisterende plangrundlag, som ændres med Forslag til Kommuneplan 2025-2037.

Der er udarbejdet en sammenfattende redegørelse, som bl.a. beskriver hvordan miljøhensyn er integreret i planen og hvordan de væsentligste miljøpåvirkninger af planens gennemførelse skal overvåges i fremtiden. Desuden fremgår alle ændringer af Kommuneplan 2025-2037 fra forslag til endelig vedtagelse. Den sammenfattende redegørelse fremgår af Miljøvurderingen i planen.

Retsvirkninger
Kommuneplan 2025-2037 er blevet endeligt godkendt og er dermed bindende for den kommunale administration og forvaltning.

Byrådet kan modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med kommuneplanens rammer, jf. Planlovens § 12, stk. 2 og 3. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Klagevejledning

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet ifølge planlovens § 58, nr. 3.

Klagefrist
Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Hvis afgørelsen offentliggøres, regnes klagefristen dog altid fra offentliggørelsesdatoen. Udløber fristen på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Hvem er klageberettigede
Klageberettigede er enhver med retlig interesse i sagens udfald samt foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen.

Sådan klager man
Man klager via klageportalen, som man finder via Nævnenes Hus (naevneneshus.dk). Man logger på klageportalen med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Lolland Kommune via klageportalen.

Når man klager, skal man betale et klagegebyr. Gebyret er på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

I klageportalen sendes klagen automatisk først til Lolland Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sendes klagen videre til behandling i nævnet. Man får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser klagen, hvis man sender den uden om klageportalen, medmindre man forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis man ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal man sende en begrundet

anmodning til Planklagenævnet, som afgør, om man kan fritages for at bruge klageportalen.

Opsættende virkning

En klage over denne afgørelse har ikke opsættende virkning, jf. planlovens § 60 a, stk. 2. Planklagenævnet kan træffe afgørelse om at fravige lovgivningens udgangspunkt i særlige tilfælde.

Civilt søgsmål

Hvis afgørelsen ønskes prøvet ved domstolen, skal søgsmål være anlagt senest 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

Bemærkninger fra borgere og foreninger mv.

Der er kommet bemærkninger fra 10 borgere og 6 foreninger mv. som fordeler sig på 11 ud af de 12 hovedkapitler i Retningslinjer og redegørelse jf. nedenstående tabel.

Et resumé af de indkomne bemærkninger/indsigelser til de forskellige kapitler og underkapitler og administrationens bemærkninger og anbefaling hertil findes under tabellen.

De fulde bemærkninger til forslag findes her i PDF'en "Bemærkninger fra borgere, foreninger mv. til Forslag til Kommuneplan 2025-2037" (PDF).

De konkrete rettelser i kommuneplanen fremgår af "Den sammenfattende redegørelse for miljøvurdering" og hvad det har medført af rettelser i kommuneplanen.

Navn/Tema	1. Udvikling og service	2. Boliger	3. Erhverv	4. Detailhandel	5. Turisme	6. Trafik og transport	7. Kulturarv	8. Landskab	9. Natur og Grønt Danmarkskort	10. Vand	11. Teknik, miljø og forsyning
Anders Hansen			X								
Anne Bendtsen			X							X	
Borgerforeningen i Holeby			X						X		
Bredfjed Grundejerforening					X					X	
Danmarks Naturfredningsforening – Lolland	X	X	X		X				X	X	X
Ditlev Palm					X					X	
Hanne Hansen			X		X					X	
Henriette Lund Pedersen										X	
Henrik Palne					X			X			
Kirsten Sydendal	X										
Landsforeningen Danmarks Jernbaner						X					
Movia	X		X			X					
Museum Lolland-Falster		X			X		X				
Niels Hansen								X			
Ole Westerholt Jørgensen			X	X	X				X		
Soffi Bonde										X	

Tabel 1. Oversigt over kapitler de enkelte borgere, foreninger mv. har haft bemærkninger til

Bemærkninger til 1. Udvikling og service

Danmarks Naturfredningsforening – Lolland, Kirsten Sydendal og Movia har haft bemærkninger til Udvikling og service

Danmarks Naturfredningsforening – Lolland

Planerne for Holeby/Rødby-området og den videre udvikling af området er NØDT til at indtænke den erstatningsnatur, som er stillet i udsigt ved element-fabrikken forbliven.

Naturen har brug for flere "trædesten" for at forbinde naturområderne i Lidsøfredningen og diget vest for Rødbyhavn med naturområder i både nord og vest - altså Aage V.s og Hempelfondens store områder. Det er UHYRE vigtigt at områderne forbindes med STORE naturkooridorer hvor bl.a. dyrene kan bevæge sig frit.

Kirsten Sydendal

I forhold til den strategiske landsbyplanlægning peges der på at:

1. Ø-samfundene som særlige lokalsamfund. Askø, Fejø og Femø omtales i udkastet til kommuneplanen alene som en del af den brede kategori "landdistrikter og småøer", men uden nogen særskilt status i den landsbystrategiske planlægning. Hvert enkelt af disse ø-samfund fungerer imidlertid i praksis som en samlet, geografisk og social enhed med en helt særlig infrastruktur, nemlig færgerne. De adskiller sig væsentligt fra andre små landsbyer med tilsvarende befolkningstal. Deres beliggenhed i Smålandsfarvandet stiller dem i en særlig situation, hvor både drift og udvikling kræver helhedstænkning. Øerne bidrager desuden til kommunens identitet og turismeprofil, og de har de seneste år haft stabile befolkningstal. Øerne bør derfor anerkendes som en særlig landsbytype, fx "ø-samfund", i kommuneplanen.

   Der peges desuden på at da planloven nu giver mulighed for, at udarbejde en Ø-udviklingsplan hvilket understøtter, at øerne anerkendes som en særlig landsbytype.

2. Lavere tærskler end 200 for landsbyer og behovet for fleksible miniklynger
   I den strategiske landsbyplanlægning er det udelukkende landsbyer med over 200 indbyggere, der fremgår eksplicit. Det efterlader mange mindre landsbyer uden planlægningsmæssig status, og da de ikke er forsynet med konkrete befolkningstal, er det ikke muligt at vurdere, hvor tæt de er på denne grænse.

   Der argumenteres for, at mindre landsbyer, der samarbejder aktivt og har fælles lokal identitet, får mulighed for at definere sig som miniklynger eller nabolandsbyer – eksempelvis som en samlet "100-landsby" eller "200-landsby". Det vil skabe en mere fleksibel og lokalt forankret planlægning, hvor samarbejde og initiativ bliver et aktiv i sig selv. Et eksempel kunne være et samarbejde mellem Kragenæs, Birket og Torrig.

3. Kvalitative og kvantitative kriterier for bosætning og understøttelse af landsbysamfund
   Der argumenteres for, at der burde være andre kriterier for at være en del af den strategiske landsbyplanlægning end blot befolkningstallet. Mindre byer og øer med færre indbyggere end de større landsbyer kan være meget aktive og have et stærkt fællesskab. De kan være rigtig gode eksempler på, hvordan man holder på og tiltrækker nye borgere, netop fordi folk hjælper hinanden og udviser en høj grad af frivillighed og omsorg for lokalsamfundet.

   Bosætning bør være en vigtig strategisk prioritet i hele kommunen (ikke kun i de udpegede hoved- og landsbyer), også selvom man ikke ønsker at udlægge nye boligarealer i de allermindste landsbyer.

Movia

Kommunens lokalområder og landsbyer har forskellige karakteristika og styrker, som kommunen ønsker at fremme. I forhold til at indtænke mobilitet for alle tilbyder Movia at deltage i og sparre om kommunens videre arbejde for sikring af samtænkning af kommunens kollektive mobilitet og den strategiske planlægning for landsbyerne, der ikke alene er bus- trafik og flextrafik, men også andre relevante mobilitetsløsninger.

Administrationens bemærkninger

Mobilitet

Kommunen kigger løbende på at finde alternative mobilitetsløsninger og ser frem til et fortsat samarbejde med Movia.

Erhvervsområdet omkring tunnelelementfabrikken og erstatningsnatur
Placeringen af erstatningsnatur ved udviklingen af erhvervsområdet omkring tunnelelementfabrikken, vil være en del af den videre planlægning for området.

Strategisk landsbyplanlægning

Det kan altid diskuteres hvilke kriterier og hvilke landsbyer der skal være en del af den strategiske landsbyplanlægning. Planloven fastsætter der skal laves strategisk landsbyplanlægning for landsbyer med mellem 200 og 1.000 indbyggere, men der er mulighed for at inddrage både større og mindre landsbyer. Økonomi og erhvervsudvalget besluttede i 2022 at der skulle arbejdes med en fokuseret model, hvor der var fokus på de landsbyer der er omfattet af loven.

Den strategiske landsbyplanlægning blev gennemført i 2023-2024, hvor både Klima-, Teknik-, og Miljøudvalget og Fritids-, Kultur- og Folkesundhedsudvalget arbejdede med den strategiske landsbyplanlægning, og hvor landsbyerne blev inddraget undervejs. Muligheden for at udarbejde ø-udviklingsplaner kom først ind i planloven 28. februar 2024, hvor den strategiske landsbyplanlægning stort set var afsluttet. Ø-udviklingsplanerne skal først og fremmest give flere udviklingsmuligheder f.eks. inden for strandbeskyttelseslinjen end der er normalt, og er for så vidt ikke et strategisk værktøj men først og fremmest en udvidet mulighed for lokalplanlægning.

I Kommuneplan 2025-2037, har øerne sit eget afsnit under "***Landsbyer og det åbne land***".

Bosætning til hele kommunen

Bosætning er generelt en vigtig strategisk prioritet i hele kommunen. Det overordnede og det underliggende bymønster viser, hvor kommunen prioriterer udvikling – f.eks. inden for bosætning, erhverv, turisme og offentlig service. Det betyder ikke, at udvikling er udelukket andre steder, men blot at disse områder er i fokus.

Med Kommuneplan 2025-2037, er der ikke alene kigget på landsbyerne inden for den strategiske landsbyplanlægning. Der er bl.a. også set på de 32 rammelagte landsbyer, hvor rammerne er blevet tilpasset så det bliver lettere at bygge f.eks. nye boliger i alle de 32 landsbysamfund, eller etablere virksomhed inden for rammerne. Af de 32 landsbyrammer er der 6 landsbyrammer på øerne.

Ændringer til kommuneplanen

Ingen ændringer.

Bemærkninger til 2. Boliger

Danmarks Naturfredningsforening – Lolland og Museum Lolland-Falster har haft bemærkninger til 2. Boliger

Danmarks Naturfredningsforening – Lolland

Kolonihaveforeningen Lienlund har nedlagt sig selv, ja, men deraf følger ikke, at kommunen uden videre kan omdanne området til boliger!

Naturen har trange kår, her er en unik mulighed for at få mere sammenhængende natur. De senere år er området blevet "vild med vilje", træer og buske vokser vildt og naturen har vundet indpas - hegnene mod Rødbyvej og Højevej holder området afgrænset og det hele området hænger sammen med skovene ved Lienlund og videre ud langs Halsted Å.

Området bør forbindes med stierne i den nyplantede skov og vil gøre hele området lettere tilgængeligt for gående og cyklister.

At placere et boligområde ud til den mest befærdede vej i kommunen og i et stærkt trafikeret kryds vil være en ualmindelig dårlig planlægningsmæssig ide, boligerne vil ikke være særlig attraktive og være støjbelastet.

Museum Lolland-Falster

Et af omdrejningspunkterne i planforslagets politik omkring boliger, byforskønnelse og -fornyelse er balancen mellem nedrivning og bevaring. Museet anser det for positivt, at der i planforslaget (s. 108) bemærkes, at de gamle bygninger som udgangspunkt bør istandsættes, så de bebyggede miljøers identitet bevares og byer og landsbyer fortsat fremstår som sammenhængende.

Tidligere i planen (s. 38) anføres det dog, at kommunen gør og fortsat vil gøre en indsats for at tilpasse udbuddet af boliger ved at nedrive ”ældre utidssvarende boliger,” hvilket vil bidrage til at forskønne kommunen. Ligeledes fremsættes der (s. 130) et ønske om at nedrive flere boliger for at skabe balance mellem udbuddet af og efterspørgslen på boliger. Her hæfter museet sig ved, at disse ”ældre utidssvarende boliger” i planen antages at være nedrivningsparate, hvilket er en uheldig og problematisk måde at betragte den ældre bygningsmasse på. Mange ældre boliger er måske utidssvarende, men vil med de rette ejere, midler og greb kunne bringes i en stand, så de stadig er ældre, men fuldt tidssvarende og endda attraktive at bo i, netop på grund af deres alder. Museet kan desuden konstatere, at der også rives bygninger ned, som tilsyneladende er i udmærket stand og som sagtens ville kunne bringes i ”tidssvarende stand.” Nedrivningen af disse huse giver ofte ”huller i tandrækken” i et by- eller landsbymiljø og skubber på opløsningen af de bebyggede kulturmiljøer.

Administrationens bemærkninger

Lienlund – Nyt boligområde

Det er korrekt, at området ligger tæt på befærdede veje, og derfor må det forventes, at en del af arealet ikke umiddelbart kan bebygges, da der skal være en vis afstand til vejene. Det betyder samtidig, at en større del af området sandsynligvis vil forblive som grønne arealer. I forbindelse med lokalplanlægningen vil der desuden blive set på om der skal etableres stier gennem området. Lokalplanlægningen vil også indebære en grundig vurdering af området for at afklare, hvad der bør bevares, og hvad der eventuelt kan forbedres.

Nedrivning og bevaring

Kommunen arbejder løbende på at finde den rette balance mellem nedrivning og bevaring. Ældre bygninger er vigtige for at bevare identiteten i byer og landsbyer. De skaber sammenhæng i bebyggelsen og gør områderne mere attraktive. Det kan også være med til at styrke bosætningen. Omvendt kan forfaldne huse virke skæmmende og afskrække nye tilflyttere. Det kan i værste fald føre til en negativ udvikling.

Når befolkningstallet falder, og flere huse bliver sat til salg, vil der ofte opstå en situation, hvor flere boliger står tomme i længere tid. Det øger risikoen for forfald. Lolland Kommune forsøger at modvirke dette – blandt andet ved at give fleksboligtilladelser, så husene fortsat kan bruges. Alligevel er der stadig boliger, der ender med at forfalde.

Befolkningstilbagegangen er ikke så stor som tidligere. Kommunen arbejder på at vende udviklingen og skabe vækst. Som det fremgår af Fakta om Lolland Kommune, findes der flere scenarier, der kan føre til en positiv befolkningsudvikling. Det vil også øge muligheden for at bevare flere huse.

Ændringer til kommuneplanen
Ingen ændringer.

Bemærkninger til 3. Erhverv

Anders Hansen, Anne Bendtsen, Borgerforeningen i Holeby, Danmarks Naturfredningsforening – Lolland, Hanne Hansen, Movia og Ole Westerholt Jørgensen har haft bemærkninger til 3. Erhverv

Anders Hansen
Jeg ønsker at der bliver taget hensyn til de private husejere i det område hvor man vil opføre erhvervspark. At kommunen arbejder for en hurtig afklaring og evt hurtigt opkøb af de private ejendomme da vi bliver stavnsbundet fra dag 1, fordi et salg på alm vilkår bliver umuligt.

Anne Bendtsen
Grundvand er en basal fødevare som vi skal håndtere med stor forsigtighed. I OSD må der kun være virksomheder som ikke har forurenet spildevand.

Til virksomheder skal der bruges teknisk vand (saltvand som er renset).

Borgerforeningen i Holeby
Området omkring Erhardt Frederiksen ønskes ændret til industriområde, grundet at Virksomheden DanSoll har opkøbt flere ejendomme i tilknytning til virksomheden med henblik på udvidelse af sin produktion.

Da der ikke findes beboelse på området vil det være hensigtsmæssigt af ændre området så det giver mulighed for industriel udvielse. På vegne af borgerforeningen i Holeby anbefaler vi ændringen til industri område.

Danmarks Naturfredningsforening – Lolland
Planerne for Holeby/Rødby-området og den videre udvikling af området er NØDT til at indtænke den erstatningsnatur, som er stillet i udsigt ved element-fabrikken forbliven.

Naturen har brug for flere "trædesten" for at forbinde naturområderne i Lidsøfredningen og diget vest for Rødbyhavn med naturområder i både nord og vest - altså Aage V.s og Hempelfondens store områder. Det er UHYRE vigtigt at områderne forbindes med STORE naturkooridorer hvor bl.a. dyrene kan bevæge sig frit.

Hanne Hansen
Lolland har begrænsede drikkevandsvandsressourcer, og der indvindes allerede tæt på det maksimalt tilrådelige fra de boringer, der er nu. Samtidig bliver der stadig oftere fundet pesticid-rester i drikkevandsboringer, og det nye er PFAS rester fra sprøjtemidler, som trænger længere og længere ned i grundvandet til drikkevandsressourcerne.

Det nye perspektiv erhvervsområde ved afkørsel 48 kommer til at ligge lige midt imellem de vigtigste drikkevandsboringer (Ladegårds Kildefelt), der leverer vand til Maribo. Dette virker ikke gennemtænkt. Risiko for et uheld og udslip af skadelige stoffer til grundvand med nedsivning til drikkevandsressourcer fra sådan et erhvervsområde er alt for høj, selvom der bliver lavet membranløsning

på området. I stedet for burde der laves tiltag til beskyttelse af drikkevandet i området med større sprøjtefrie zoner på stedet (vild natur, træplantning), og erhvervsområdet flyttes til et område uden særlige drikkevandsinteresser.

Movia

Lolland Kommune kan med fordel arbejde strategisk med placeringen af de forskellige erhvervstyper i området omkring den kommende station i Rødby. Det er også vigtigt at busbetjeningen af den kommende station tænkes sammen med vejforløb og byområdernes indretning, herunder stiadgange til stoppesteder.

Afhængig af de kommende virksomheder og antallet af medarbejdere kan der være forskellige muligheder for at betjene området med bæredygtig pendling. En forbedret betjening af området kan opnås ved en udvidelse af den eksisterende busdrift eller ved en kombination, hvor den traditionelle busbetjening suppleres med samkørsel, firma- eller pendlercykler. Gang- og cykelforbindelserne til stationer vil dermed være en vigtig adgangsvej for de kommende medarbejdere i området, så trafiksikre overgange og forbindelser til eksisterende stier bør indgå i den kommende planlægning af områderne.

Virksomhederne som bliver lokaliseret i de nye erhvervsområder kan også opfordres til at lave mobilitetsplaner for virksomheden, de kan finde inspiration til dette her Mobilitetsplan for din virksomhed (moviatrafik.dk) Fra tilsvarende erhvervsområder i har vi i Movia derfor erfaringer fra virksomhedssamarbejder, som kan være nyttige for Lolland Kommune i planlægningen af nye erhvervsområder.

Ole Westerholt Jørgensen

Det er glædeligt med nye erhversarealer mellem Rødby og Rødbyhavn.

Administrationens bemærkninger

Området ved Erhardt Frederiksensvej

Syd for Erhardt Frederiksensvej er området udpeget som erhvervsområde, mens arealet nord for Erhardt Frederiksensvej er udpeget som Centerområde. I centerområdet gives der mulighed for ”Boliger, butikker, offentlige og rekreative formål, liberale erhverv og serviceerhverv samt små værksteder og håndværks- og engrosvirksomheder (Erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2).” Der er dermed i et vist omfang mulighed for virksomheder i området i dag. Selv om der ikke ligger boliger i selve området grænser området op til andre boligområder, og en ændring af rammen til erhvervsområde betyder ikke nødvendigvis der kan etableres andre erhverv end, erhverv i miljøklasse 1-2.

Offentlig servicetrafik og nye erhvervsområder

Lolland Kommune er opmærksomme på, at nye erhvervsområder kan betyde ændringer af den offentlige servicetrafik. Kollektiv trafik er en del af Lolland Kommunes erhvervslokaliseringsmodel – ABCDEF-modellen. Den nye Rødby Station er samtidig udpeget som kommende trafikknudepunkt, og kommer til at ligge op til store erhvervsområder. Lolland Kommune forventer derfor, at der i den kommende planperiode skal kigges på den offentlige servicetrafik, afhængigt af hvor hurtig erhvervsudviklingen går.

Erhvervsudvikling og grundvandsressourcen

Lollands grundvandssource er presset, og kommunen har stort fokus på det. De arbejder derfor, sammen med Lolland Forsyning, på bedst muligt at sikre grundvandsressourcen. Samtidig undersøges mulighederne for at anvende teknisk vand. Det kan være ved afsaltning af havvand men også ved rensning af spildevand som en del virksomheder kan anvende.

Som en del af bevaringen af tunnelelementfabrikken, er det bl.a. blevet fastsat, at der i fremtiden skal bruges teknisk vand, selvom Femern A/S ikke har brugt/bruger så meget vand som oprindeligt antaget.

Perspektivområdet ved Maribo Erhvervspark (Afkørsel 48), er ikke et nyt udlæg, men blev udlagt med Kommuneplan 2017-2029, men er blevet mindre efter der blev lokalplanlagt for fase II af erhvervsparken i 2023. Ved lokalplanlægning i 'Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande' er der stort fokus på sikring af grundvandet med impermeable (tætte) belægninger, friholdelse af selve OSD-området mv.

Erhvervsområdet omkring tunnelelementfabrikken og erstatningsnatur

Placeringen af erstatningsnatur ved udviklingen af erhvervsområdet omkring tunnelelementfabrikken, vil være en del af den videre planlægning for området.

Erhvervsområdet omkring tunnelelementfabrikken og hensyn til beboere i området

Når kommunen udlægger nye rammer til nye boliger, erhvervsområder, offentlige formål, tekniske anlæg mv., så påvirker det altid lodsejere i området. Lolland Kommune arbejder derfor altid for, at udviklingen af områderne sker så hurtigt som muligt.

Problematikken bliver ikke mindre når områderne bliver store, og Lolland Kommune gør alt for at udviklingen sker så hurtigt som muligt, særligt i området omkring tunnelelement fabrikken.

Ændringer til kommuneplanen
Ingen ændringer.

Bemærkninger til 4. Detailhandel

Ole Westerholt Jørgensen har haft bemærkninger til 4. Detailhandel.

Ole Westerholt Jørgensen
Det er med stor beklagelse, at jeg ser planer om endnu en udflytning af handelslivet fra Maribo centrum. Jeg kan kun anbefale, at droppe videre planlægning for indkøbscentre ved Nørre Sø. Arbejd i stedet for at gøre Maribo bycenter til en levende handelsby. De store butikscentre ejes alligevel af store kæder som ikke lægger skattekroner i lokalområdet; men en ting er givet det fremmer butiksdøden i den gamle klosterby.

Administrationens bemærkninger

Kommuneplanen lægger ikke op til at udflytte detailhandel af bymidten, men i Maribo udvides bymidten og der udlægges et aflastningsområde. Udvidelsen af bymidten og udlægget af aflastningsområdet, skal styrke Maribos rolle som handelsby i kommunen og mindske, at indkøb flyttes til nabobyerne Sakskøbing og Nykøbing Falster. Men en del af handlen i den eksisterende bymidte vil formodentligt blive påvirket. Beregninger viser at dagligvareomsætningen i bymidten vil falde med 13%, mens udvalgsvareomsætningen vil falde med 9%. På trods af dette vil den samlede dagligvareomsætning i Maribo som helhed stige som følge af den øgede konkurrence og det forbedrede vareudbud.

Ændringer til kommuneplanen
Ingen ændringer.

Bemærkninger til 5. Turisme

Bredfjed Grundejerforening, Danmarks Naturfredningsforening – Lolland, Ditlev Palm, Hanne Hansen, Henrik Palne, Museum Lolland-Falster, og Ole Westerholt Jørgensen har haft bemærkninger til 5. Turisme.

Bredfjed Grundejerforening

Når Lolland Kommune ønsker flere turister til kommunen, giver det ikke mening, når eksempelvis de store og små skraldespande, der i mange år har stået på diget, er blevet fjernet og sparet væk. Her skal vi foreslå, at Lolland Kommune sammen med Digelaget aftaler en tømningsordning og en fordeling af omkostningerne hertil. Det samme gælder den meget lille besparelse, man har opnået ved at afskaffe Blå Flag/Badepunktsflag ordningen.

Vi er meget betænkelige på den stærke fokus fra kommunens side på øget udlejning af sommerhusene. Vores veje, kloaksystemer og affaldshåndtering m.v. er ikke gearet til denne betydelige udvidelse af antallet af overnatninger i området, hvor Lolland Kommune har estimeret godt og vel en fordobling af kommercielle overnatninger frem til 2030 og op imod en seksdobling frem mod 2050 i sommerhusene i Lolland Kommune. Denne udvikling vil betyde stærkt forøgede omkostninger for grundejerforeningerne. Sagt på en anden måde vil Lolland Kommune få alle fordelene ved øget sommerhusudlejning, medens grundejerforeningerne skal bære alle omkostninger. Bredfjed Grundejerforening skal derfor opfordre til et OPP samarbejde mellem Lolland Kommune og berørte grundejerforeninger, hvor foreningerne efter en aftalt skabelon modtager et tilskud til varetagelse af ovennævnte basale opgaver.

Bredfjed Grundejerforening er meget lettet over, at Lolland Kommune ikke har planer om at ændre lokalplan 383-222 for Bredfjed II, så det sikres, at der ikke fremadrettet inden for lokalplanområdet bliver mulighed for sammenlægning af sommerhusgrunde med risiko for bygning af meget store sommerhuse til følge (oplyst på borgermødet den 25. februar 2025).

Danmarks Naturfredningsforening – Lolland

DN hilser ønsket om yderligere 2 naturparker velkomment.
Dog anser vi formuleringen "ønsker at arbejde for" alt for vag - vi foreslår at der indskrives i Kommuneplanen at området ved Saksfjed-Hyllekrog og en del af Smålandshavet ønskes udpeget som naturparker i denne planperiode.

Muligheden for opførelse af feriehotel ved Albuen ønsker DN udtaget, området er alt for sårbart til at kunne rumme et potentielt feriecenter.

Ønsket om store sommerhuse på over 250 m^2 og deraf følgende store grunde er DN af flere grunde imod:
Ressource belastningen på sådanne store sommerhuse er store, det ligger i navnet poolhuse - altså hver enhed, sin pool, stort energiforbrug, stort vandforbrug i en kommune, der på sigt mangler rent drikkevand, kloakering mm på Lollands Sydkyst er i forvejen overbelastet.

Hvis kommunen ønsker af fastholde disse poolhuse kan de med fordel lægges på mindre matrikler, lidt som i Lalandia og så samle pool, legepladser, P-plads mv. så området udnyttes til flest mulige enheder og bag ved eksisterende sommerhudsområder.

Muligheden for udbygning af sommerhusområdet øst for Hyldtofte bør udtages.

Ditlev Palm

Forskellen mellem lokalbefolkning og turismens tendens til mervandforbrug af vandressourcer er signifikant og betydelig. Forskelle i vandforbrug kan skabe spændinger i områder, hvor vand er en begrænset ressource, som kan medføre bæredygtighedsudfordringer for lokalsamfundene.

Med en strategi for turisme der vil medføre en markant stigning i antal turistovernatninger pr. år, hvilket vil medføre et markant mervandforbrug på ca. 0,5 – 1 mio. kubikmeter/år af kommunens sparsomme vandressourcer.

Med en bæredygtig balanceret grøn turismepolitik kan Lolland Kommune sikre, at både turisme og lokalbefolkning kan sameksistere uden at overbelaste natur– og vandressourcer – og sikre en bæredygtig fremtid for hele vores herlige Lolland Ø.

Af Lolland Kommunes turismestrategi og jfr. forslaget til Kommuneplan 2025–2037 anføres, at der frem til 2050 planlægges med et opskaleret antal turismeovernatninger fra ca. 1 mio. til ca. 4 mio. kommercielle overnatninger/år – primært lokaliseret langs Lollands sydkyst.

En del af denne forøgede udbudskapacitet på turismeområdet forventes dækket ved etablering af nyplanlagte sommerhusområder, hvor store poolhuse vil udgøre en væsentlig del af turismeindustrien.

Men også med mulighed for at etablere store udlejningssommerhuse (pool–huse) i eksisterende sommerhusområder og fremme af øget udlejning af nuværende private sommerhuse.

Hanne Hansen

I relation til beskyttelse af grundvand og drikkevandsforsyning, stilles der spørgsmål til planerne om mange flere turistovernatninger ikke også vil kræve mere rent drikkevand.... Eller skal turisterne lokkes hertil med tilbud om renset vand?????

Henrik Palne

Ift. området øst for Østersøbadet hvor de bevaringsværdige jordbrugslandskaber ophæves stilles der spørgsmål til at, Kommunen har tilkendegivet, at området vil blive brugt til store pool-sommerhuse på op til 400-450 m^2. En sådan anvendelse vil markant ændre karakteren af området, hvilket rejser flere kritiske spørgsmål:

- Hvordan har kommunen vurderet konsekvenserne for områdets eksisterende beboere og sommerhusgæster, der vil opleve en intensivering af turismen?
- Hvilken betydning vil denne planlagte bebyggelse have for de omgivende naturområder og landskabelige kvaliteter?
- Hvordan vil infrastrukturen i området blive tilpasset for at håndtere øget trafik og belastning fra de store udlejningshuse?

Museum Lolland-Falster

Museet har tidligere over for kommunen påpeget det væsentlige i at værne om det ubebyggede kystland på Lollands sydkyst, som også har stor værdi for turister såvel som fastboende i området. Det langstrakte dige og det inddæmmede kulturlandskab er et af områdets særkender, men også sårbart over for opførelse af store bygninger og andre anlæg. Det er derfor glædeligt at se, at kommunen er opmærksom på, at forbedringen af de fysiske faciliteter for turister, som fx ferie-, fritidsanlæg og besøgscentre, skal ske under hensyntagen til landskab, natur, arkitektur og kulturarv.

Det er positivt, at der i planforslaget (s. 106) indgår en målsætning om at de historiske bymidter, byrum og bygninger skal forbedres og vedligeholdes for at styrke byernes muligheder for oplevelse og rekreation til gavn for borgere, detailhandel og turister. Som det også bemærkes, (s. 40) rummer Lolland

Kommune store stedbundne potentialer og kulturhistoriske bevaringsværdier i bygninger og kulturmiljøer. Dette findes dog ikke kun i byerne, men også i landsbymiljøerne, hvor der ligeledes bør værnes om bygninger og miljøer til

glæde og gavn for såvel fastboende som turister.

Ole Westerholt Jørgensen

Som ejer af to ubebyggede grunde og et sommerhus i Kramnitze følte jeg mig selv godt beskyttet gennem lokalplaner, vedtægter og deklarationer mod karredannelser og minihoteller. Der har nu indsneget sig et enkelt ord: " i udgangspunktet" omkring sommerhusene i eksisterende udstykninger. Netop den formulering åbner en ladeport for beslutninger om at opfylde strategien om mangedobling af overnatninger i eksisterende udstykninger med traditionelle sommerhuse.

Et tænkt eksempel med to ubebyggede grunde adskilt af et ældre nedslidt og mindre sommerhus fra 1960'erne. En stor investor køber det mindre hus og kan opføre en hel karre med henblik på udlejning. Det vil smadre idyllen og har intet at gøre med fred og ro, som turister sætter så højt. Udenlandsk kapital vil komme ind og den danske særregel for sommerhuse vil forsvinde. Hold ubetinget fast i byggehøjder bebyggelsesprocenter og sammatrikuleringer i eksisterende udstykninger.

Administrationens bemærkninger

Omplacering af sommerhusområder

Den 18. november 2024, fik Lolland Kommune afslag på ansøgning om omplacering af sommerhusområder. Forslaget til Kommuneplan 2025-2037 omfattede ved en fejl de sommerhusområder som Lolland Kommune havde søgt om omplacering til ved bl.a. Kramnitze, Bredfjed og Hyldtofte/Østersøbadet.

Betydning af øget udlejning af sommerhuse

Den øgede udlejning af sommerhuse skal først og fremmest komme ved en forlængelse af turismesæsonen, 1/3 af væksten skal komme fra øget udlejning af de eksisterende huse som derved får en øget belægningsgrad over året. 2/3 dele af væksten skal komme fra nye sommerhuse der udlejes, heriblandt udnyttelse af de uudnyttede sommerhusområder.

Det betyder at man ikke skal se ind i en fordobling eller seksdobling af sommerhusgæster i de eksisterende sommerhusområder i højsæsonen, hvilket betyder at veje, kloaksystemer, affaldshåndtering ikke skal geares til en meget høj spidsbelastning, men kan blive fordelt over en længere turismesæson. Dermed ikke sagt, at der ikke er nuværende problemer der skal håndteres, eller at der sker en nulvækst i højsæsonen.

Grundvand/drikkevand og turismeudvikling med sommerhuse med et kommercielt sigte

Sommerhusområder, feriehoteller mv., skal have samme drikkevandsforsyning som i øvrigt gælder.

Det gælder generelt, at når vi holder ferie bruger vi mere vand i husholdningerne. Det er klart at etableringen af poolsommerhuse vil betyde et øget vandforbrug. Lolland Kommune har ikke planlagt for poolhuse. Det er dog korrekt, at muligheden for etableringen af poolhuse er blevet større særligt i de fem områder der er udlagt til sommerhuse med et kommercielt sigte. Her skal sommerhusene være minimum 250 m^2 store og placeres på grunde der er minimum 2.500 m^2. Det kan også være sommerhuse med store aktivitetsrum mv.

Ressourceforbrug og sommerhuse med et kommercielt sigte

Udpegningen af områder til sommerhuse med et kommercielt sigte, hvor sommerhusene skal være minimum 250 m^2 store på grunde der er minimum 2.500 m^2, skal bl.a. sikre at områderne kan indrettes samlet og sikre en samlet

planlægning for denne type af sommerhuse.

Det er ikke udpegningen af sommerhusområder til sommerhuse på minimum 250 m^2, der i sig selv påvirker ressourceforbruget. Det er bebyggelsesprocenten, der grundlæggende er afgørende, desuden er det væsentligt hvor mange der kan bruge et sommerhus og hvor meget det bliver brugt. Et gennemsnitligt sommerhus var 109 m^2 i perioden 2011-2020 og der var typisk plads til 6 personer. Et sommerhus på 250 m^2, rummer ofte plads til 18-20 personer. Samtidig udnyttes mindre sommerhuse oftest mindre end store sommerhuse, og derfor bliver ressourceforbruget større når man sammenholder det med anvendelsen.

Lokalplanlægning for eksisterende sommerhusområder

I Kommuneplan 2021-2033 er der ingen retningslinjer for lokalplanlægning af eksisterende sommerhusområder. Med Kommuneplan 2025-2037 kommer der retningslinjer for lokalplanlægning af eksisterende sommerhusområder, så borgerne ved hvad man i udgangspunktet kan forvente ved en ny lokalplan. Formuleringen ”i udgangspunktet” bruges i retningslinjen, fordi en kommuneplan skal give plads til skøn. Kommunen må ikke udforme retningslinjer, der automatisk fastsætter én regel uden mulighed for vurdering. Når der f.eks. træffes afgørelser eller udarbejdes lokalplaner på baggrund af retningslinjerne, skal der altid foretages en konkret og individuel vurderingI modsætning til f.eks. lokalplanbestemmelser, der skal være helt klare på om man må eller ikke må.

Med kommuneplanens ***illustration 5.2.1*** med tilhørende tekst, er det forsøgt illustreret hvad der vil blive lagt vægt på, når det vurderes om man evt. kan afvige fra den eksisterende udstykningsstruktur med en ny lokalplanlægning, inden for den eksisterende karre/blok.

Skraldespande, blåt flag og anden infrastruktur rettet mod turister

Blåt flag har generelt lille eller ingen betydning i Norden, da turisterne forventer at der er rent badevand i Norden. Badevandskvaliteten sikres i Danmark generelt af miljøbeskyttelsesloven og nærmere bestemt i bekendtgørelse om badevand og badeområder.

Infrastrukturen rettet mod turister med toiletter, skraldespande mv., sker efter en løbende politisk prioritering.

Kulturarv og turismeudvikling

Ingen bemærkninger.

Potentielle naturparker

Når der i kommuneplanen står, at kommunen "ønsker at arbejde for" noget, handler det ikke om en konkret målsætning. Det er en generel beskrivelse af, hvordan turistområder, hovedbyer, naturparker og lignende spiller en rolle i turismen på Lolland. Det betyder ikke, at noget bestemt skal gennemføres – det viser bare, hvilken retning kommunen gerne vil bevæge sig i.

Når det gælder naturparker, har Lolland Kommune en tradition for kun at udpege dem, hvis de lokale lodsejere (grundejere) er med på idéen. Derudover ønsker man, at naturparkerne hænger godt sammen som områder, uden store huller. Derfor vurderer kommunen løbende, om der er nok lodsejere, der vil være med, før man arbejder videre med en ny naturpark.

Feriehotel ved Albuen/Ydø

Muligheden for feriehotel ligger inden for ramme 360-S2 - Sommerhusområde ved Ydø. Etableringen af et feriehotel vil betyde, at der kan etableres færre sommerhuse. Kommuneplanen skelner mellem:

- Mindre feriehoteller – op til og med op til 25 enheder.
- Feriehoteller – mellem 25 og 200 enheder.
- Større feriehoteller - 200 eller flere enheder.

Hvor mindre feriehoteller ofte er Bed & Breakfast, glamping mv., og Større feriehoteller har et omfang der gør at de opfattes som feriecentre. Ved Ydø er der mulighed for noget der har størrelse som en kro, et badehotel mv., og ikke noget der har et omfang som et feriecenter.

Ændringer til kommuneplanen
Teksten omkring omplacering af sommerhuse til bl.a. Kramnitze, Bredfjed og Hyldtofte/Østersøbad udtages af kommuneplanen.

Bemærkninger til 6. Trafik og transport

Landsforeningen Danmarks Jernbaner og Movia har haft bemærkninger til 6. Trafik og transport.

Landsforeningen Danmarks Jernbaner
Kommuneplanforslaget er overraskende visionært på jernbaneområdet jævnfør kapital 6 – trafik og transport. Vi har dels bemærket, at det eksisterende banetracé mellem Maribo og Rødbyhavn er reserveret til fremtidig banedrift i planforslagets retningslinje 6.4.4. og dels noteret os, at retningslinje 6.4.5. sikre fremtidig udbygning af jernbanegods til Maribo Erhvervspark. Samtidig finder vi det glædeligt, at Lolland Kommune prioriterer byudvikling og nyt trafikalt knudepunkt ved den nye station, som Banedanmark etablere øst for Rødby.

Landsforeningen Danmarks Jernbaner opfordrer Lolland Kommune til at indarbejde jernbanespor i deres fremtidige erhvervsudvikling og at fokusere på bæredygtige transportløsninger, på baggrund af følgende pointer:

- Udbygning af Lollandsbanen: Der anbefales en etapevis udbygning til 160 km/t og opgradering af signalteknologi for at muliggøre direkte tog til/fra Hovedstadsområdet.
- Forbedring af forbindelser: Der opfordres til forbedrede forbindelser med gennemgående tog mellem København og Nakskov.
- Nyanlæg og reaktivering: Der er behov for nye jernbaneanlæg og reaktivering af nedlagte strækninger på Lolland for at håndtere fremtidige trafikale udfordringer.
- Tårs Færgehavn: Forlængelse af Lollandsbanen til Tårs Færgehavn foreslås som en miljøvenlig transportløsning.
- Skinnebaseret godstransport: Kommuneplanen bør opmuntre til at flytte gods fra vej til jernbane, især med den nye Storstrømsbro og Femern Bælt-forbindelsen.
- Nakskov Havn: Der opfordres til genoprettelse af havnesporet til Nakskov Havn for at styrke samspillet mellem skib og jernbane.
- Transport- og logistikcenter: Der er planer om at udvikle et nyt transport- og logistikcenter ved Rødbyhavn, som kan skabe nye arbejdspladser og styrke Danmarks position i den globale konkurrence om grønne løsninger.

Movia
I Movias mobilitetsplan 2024 har kommuner og regioner aftalt det strategiske net for de kommende fire år. Det strategiske net er den stærke rygrad i den kollektive transport, som borgerne og virksomhederne kan stole på, fordi der her er forudsigelighed og stabilitet i den tilbudte service. Det strategiske net understøttes med gode stationer og busterminaler som knudepunkter med

fokus på at få flere til at rejse med kollektiv transport. Et styrket strategisk net bidrager til, at vi i fællesskab opnår den samfundsøkonomiske og klimamæssige gevinst, der er ved, at flere kører sammen og dermed bidrager til reduktion af trængslen og medvirker til fortsat fremkommelighed på den eksisterende infrastruktur. Dette hensyn indgår i planlovens §11E stk. 1 nr. 16:

"Kommuneplanen skal ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger, herunder om kommuneplanens sammenhæng med den statslige trafikplan og trafikselskabernes trafikplan for offentlig service."

Det strategiske net, som omfatter linjerne 720R og 710R (Lollandsbanen). Det anbefales, at kommuneplanen omtaler og viser det strategiske net for kollektiv transport.

Movia har desuden følgende pointer:

- Der er behov for et udbygget ladenetværk til elbiler og minibusser for at understøtte den grønne omstilling.
- Erhvervsområder: Movia foreslår, at nye erhvervsområder planlægges med bæredygtige mobilitetsløsninger, herunder udvidelse af busdrift, samkørsel og cykelforbindelser.
- Rødby Station: Det er vigtigt at integrere busbetjeningen af den kommende station med vejforløb og byområdernes indretning.
- Strategisk Landsbyplanlægning: Movia tilbyder at deltage i planlægningen for at sikre sammenhæng mellem kollektiv mobilitet og landsbyernes udvikling.
- Cykelstier: Movia anerkender Lollands ambition om at forbedre cykel- og gangstier, især ved stationsområder. De anbefaler yderligere fokus på cykelparkering og bedre forbindelser mellem stier og buslinjer.
- Garageanlæg for Kollektiv Transport: Effektiv og grøn kollektiv trafik kræver strategisk placerede garageanlæg. Movia opfordrer til, at kommuneplanen tager højde for behovet for sådanne anlæg.
- Movia ser frem til fortsat samarbejde med Lolland Kommune om grønne mobilitetsløsninger og tilbyder et møde for at drøfte den fremadrettede indsats.

Administrationens bemærkninger

Udbygning af jernbanenettet

Det er Lokaltog der ejer og driver Lollandsbanen. Lolland Kommune bakker generelt op om mulige opgraderinger af Lollandsbanen og har løbende dialog med Lokaltog om banens udvikling.

Siden Kommuneplan 2010-2022 har det gamle jernbanetrace fra Maribo til Rødbyhavn været udlagt til at det evt. vil kunne tages i brug til jernbanespor igen, hvis der skulle opstå et behov.

Lolland Kommune er opmærksom på, at Femern Bælt forbindelsen også giver nye muligheder for godstransport på jernbane, og afsøger muligheden for godstransport ind i erhvervsarealet bag tunnelelementfabrikken.

I forbindelse med udarbejdelsen af Forslag til Kommuneplan 2025-2037, har der været dialog med Lokaltog om hvorvidt de havde behov for udvidelse, og hvordan de ser på muligheden for godstransport på Lollandsbanen. I første omgang har det ført til en reservationszone fra Maribo Station til Erhvervspark Maribo langs bane tracéet, så der evt. kan etableres et ekstra spor.

I Nakskov har ingen virksomheder umiddelbart ønsket adgang til jernbanen fra erhvervsområdet på Stensø. Her er der i stedet stort fokus på adgangen til havnen. Det er usandsynligt, at nye jernbanespor til Stensø kan følge det gamle

tracé gennem sukkerfabrikken. Dels fordi moderne godsvogne er længere og kræver blødere sving. Dels fordi sporene vil komme tæt på boliger, hvilket gør det svært at overholde støjkravene.

Det strategiske net

Det strategiske net er beskrevet i kommuneplanen under 6.4 Jernbane og offentlig servicetrafik, i hovedafsnittet "Den offentlige servicetrafik", men ikke på linjeniveau, lige som buslinjen ikke fremgår af kort. 6.4.1.

Erhvervsområder og kollektiv trafik

Kollektiv trafik er en del af de parametre der indgår i Lolland Kommunes Erhvervslokaliseringsmodel ABCDEF-modellen som er nærmere beskrevet under 3.1 Erhvervsområder.

Infrastruktur til grønnere mobilitet

Rødby Station er udpeget som kommende trafikknudepunkt og det forventes, at der inden for den kommende planperiode skal ske en koordinering mellem Movia, DSB og Lolland Kommune, om hvordan trafikknudepunktet skal betjenes.

Kommunens erhvervsområder rummer i vidt omfang mulighed for etablering af nye garage anlæg og har Movia konkrete planer for etablering af nye garageanlæg, er kommunen klar til en drøftelse af egnede placeringer mv.

Det er ikke en kommunal opgave at udbygge lade netværket men kommunen er løbende i dialog med forskellige energiselskaber mv., om hvor der kan placeres nye lade stationer mv.

Ændringer til kommuneplanen

Kort 6.4.1 opdateres med buslinje og teksten vedr. det strategiske net suppleres.

Bemærkninger til 7. Kulturarv

Museum Lolland-Falster har haft bemærkninger til 7. Kulturarv.

Museum Lolland-Falster

Et af omdrejningspunkterne i planforslagets politik omkring boliger, byforskønnelse og -fornyelse er balancen mellem nedrivning og bevaring. Museet anser det for positivt, at der i planforslaget (s. 108) bemærkes, at de gamle bygninger som udgangspunkt bør istandsættes, så de bebyggede miljøers identitet bevares og byer og landsbyer fortsat fremstår som sammenhængende.

Tidligere i planen (s. 38) anføres det dog, at kommunen gør og fortsat vil gøre en indsats for at tilpasse udbuddet af boliger ved at nedrive "ældre utidssvarende boliger," hvilket vil bidrage til at forskønne kommunen. Ligeledes fremsættes der (s. 130) et ønske om at nedrive flere boliger for at skabe balance mellem udbuddet af og efterspørgslen på boliger. Her hæfter museet sig ved, at disse "ældre utidssvarende boliger" i planen antages at være nedrivningsparate, hvilket er en uheldig og problematisk måde at betragte den ældre bygningsmasse på. Mange ældre boliger er måske utidssvarende, men vil med de rette ejere, midler og greb kunne bringes i en stand, så de stadig er ældre, men fuldt tidssvarende og endda attraktive at bo i, netop på grund af deres alder. Museet kan desuden konstatere, at der også rives bygninger ned, som tilsyneladende er i udmærket stand og som sagtens ville kunne bringes i "tidssvarende stand." Nedrivningen af disse huse giver ofte "huller i tandrækken" i et by- eller landsbymiljø og skubber på opløsningen af de bebyggede kulturmiljøer.

Museet kommenterer desuden på ændringer i to kulturmiljøer:

- Nr. 23 Avnede: Anbefaler at fastholde den eksisterende udpegning og afgrænsning.
- Nr. 32 Albuen: Anbefaler at bevare status som kyst- og indvindingsmiljø.

Desuden har Museum Lolland-Falster følgende pointer:

- Museet anbefaler en plan for tidlig bevaring af forfaldstruede bygninger.
- Museet støtter kommunens satsning på turismeudvikling, under forudsætning at der værnes om det ubebyggede kystland på Lollands sydkyst, som er værdifuldt for både turister og fastboende.
- Kramnitze fritidshavn er et sårbart kulturmiljø med mindre bygninger og havneanlæg fra slutningen af 1800-tallet. Kulturmiljøet er sårbart over for ændringer i veje, beplantning og bebyggelse, og det er derfor vigtigt, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende, hvad angår skala, tæthed, stil og farvesætning.
- Forbedringer af turistfaciliteter bør ske med hensyn til landskab, natur, arkitektur og kulturarv.

Administrationens bemærkninger

Balance mellem nedrivning og bevaring

Lolland Kommune er bevidst om at velbevarede historiske bygninger og gadeforløb er med til at fastholde byens, bykvarterets eller landsbyens identitet og sjæl, og udgør et aktiv ift. bosætning, turisme mv. Samtidig er istandsættelse af eksisterende bygninger oftest mere bæredygtigt, end at bygge nye boliger.

Men det står over for, at der i Lolland Kommune er mange tomme og funktionstømte bygninger, og en del af de bygninger er også bygninger der i større eller mindre grad er kulturhistorisk værdifulde. Tomme og funktionstømte bygninger der begynder at forfalde, skæmmer derimod bybilledet, til gene for beboere og modarbejder bosætning og turisme.

Lolland Kommune arbejder løbende på at finde en balance mellem nedrivning og bevaring af bygninger. Samtidig forsøger man at give tomme bygninger nyt liv, f.eks. ved at give fleksboligtilladelser. Kommunen arbejder også for at vende befolkningstilbagegangen, bl.a. gennem initiativer inden for erhverv og turisme.

Ændring af kulturmiljøer

Der kommenteres på ændring af kulturmiljøer, men 7. Kulturarvskapitlet er grundlæggende ikke revideret ifm. Kommuneplan 2025-2037 ud over noget opsætning og nogen henvisninger. Ændringen af kulturmiljøerne skete med vedtagelsen af Kommuneplan 2021-2033.

Bevaring af det ubebyggede kystlandskab

Det er en national interesse at bevare de åbne kystlandskaber, og der er derfor en særlig redegørelse for planlægning inden for kystnærhedszonen i 12. Kystnærhedszonen. Ny bebyggelse i kystnærhedszonen skal som udgangspunkt ligge tæt på det, der allerede er bygget – og helst bagved eksisterende byer, sommerhusområder og lignende.
Samtidig skal byudviklingen planlægges, så byerne får en god og harmonisk form og ikke ender med at blive meget lange og smalle.Lolland Kommune har over 300 km kystlinje, og langt størsteparten af kystlinjen er ubebygget.

Med Kommuneplan 2025-2037, sker der primært omdannelse af rammer og tilpasning til de faktiske forhold i kystnærhedszonen. Det er reelt kun rammen i Kramnitze der udvides lidt mod vest mens den reduceres mod øst, og så

erhvervsudlægget omkring tunnelelementfabrikken der ligger inden for kystnærhedszonen og primært bag det eksisterende produktionsanlæg.

Ændringer til kommuneplanen
Ingen ændringer.

Bemærkninger til 8. Landskab

Henrik Palne og Niels Hansen har haft bemærkninger til 8. Landskab.

Henrik Palne
Der sættes spørgsmålstegn ved udtagningen af 11,5 ha værdifulde jordbrugslandskaber øst for østersøbadet.

Det fremgår af kommuneplanen, at dette areal ikke længere vurderes som en del af det sammenhængende værdifulde jordbrugslandskab på baggrund af, at landskabets karakter har ændret sig siden 2013. Denne vurdering virker dog udelukkende baseret på subjektive landskabsopfattelser og ikke på en fagligt dokumenteret analyse af områdets faktiske landskabelige eller rekreative værdi.

- Kommunens vurdering af landskabets ændrede karakter er baseret på subjektive opfattelser og mangler en fagligt dokumenteret analyse. Der efterspørges en objektiv vurdering af landskabelige kvaliteter og sammenhænge.
- Planen om at bygge store pool-sommerhuse vil ændre områdets karakter markant.
- Kommunen kan ikke ensidigt beslutte at udtage værdifulde jordbrugslandskaber uden at tage hensyn til - Statens retningslinjer i Planloven (§ 11e, stk. 4), krav om en miljøvurdering (VVM eller SMV), Indsigelsesmuligheder fra statslige og regionale myndigheder som Landbrugsstyrelsen og Region Sjælland, klageadgang for borgere og interesseorganisationer til Planklagenævnet, Områdets status som bevaringsværdigt landskab i henhold til Planloven § 11a, stk. 16, hvilket forpligter kommunen til at sikre landskabets værdier i den fysiske planlægning og kommuneplanens egne retningslinjer.
- Området fungerer som en naturlig overgangszone mellem sommerhusområde og naturarealer. Bekymring for utilsigtet glidning i anvendelsen af området, hvis det udtages fra sin nuværende status.
- Kommunens argumentation synes at være centreret om, at landskabet enten skal være intensivt dyrket eller naturpræget. Denne dikotomi ignorerer værdien af overgangslandskaber, der netop bidrager til variation i landskabet.
- Området øst for det pågældende areal er fredet og en del af Saksfjed Vildmark, som rummer væsentlige naturværdier. Hvordan har kommunen vurderet konsekvenserne af denne tæthed på et fredet naturområde, og hvilke foranstaltninger vil blive taget for at beskytte Saksfjed Vildmark mod negativ påvirkning?

Niels Hansen
Området omkring ejerlav Utterslev, Mader Utterslev er i det aktuelle forslag til Kommuneplan 2025-2037 fortsat klassificeret som "Bevaringsværdigt Landskab". Denne klassificering begrænser muligheden for opstilling af tekniske anlæg, herunder vindmøller, trods det faktum, at der allerede er opstillet sådanne anlæg i umiddelbar nærhed. Udpegningen er baseret på en landskabsanalyse fra 2013, som siden da ikke er blevet opdateret, selvom Lolland Kommune i andre henseender har tilpasset og revideret beskyttede områder i takt med udviklingen.

Dette understøttes af:

- kommunen i perioden gennemført en omfattende nedrivning af overflødiggjorte boliger i området
- har en målsætning om at øge produktionen af grøn energi
- Kun 350 meter fra ejerlav Utterslev, Mader Utterslev er Tjørneby vindmøllerne blevet opstillet. Disse møller har markant ændret landskabets karakter og oplevelsesværdi, hvilket betyder, at argumentet for at fastholde området som bevaringsværdigt landskab ikke længere holder.
- Udpegningen hviler på en analyse fra 2013, som ikke har taget højde for de forandringer, der er sket i landskabet.

Administrationens bemærkninger

Kommunens mulighed for at revidere landskabsudpegninger

Planlovens § 11a, stk. 1, nr. 16 siger:

"Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for sikring af landskabelige bevaringsværdier og beliggenheden af områder med landskabelig værdi, herunder større, sammenhængende landskaber" og jf. § 11, stk. 3 siger:

"De afgrænsede områder, der knytter sig til kommuneplanens retningslinjer og rammer, skal vises på kort."

Det betyder, at kommunen er ansvarlig for udpegninger og retningslinjer, og har muligheden for at revidere udpegninger mv., f.eks. når landskabet ændrer sig over tid. Når Forslag til Kommuneplan 2025-2037 har været sendt i offentlig høring, er det netop for at høre om der er overordnede myndigheder der har bemærkninger til de ændringer kommunen har gennemført.

I Lolland Kommune udgøres "***områder med landskabelig værdi***" af "***Værdifulde jordbrugslandskaber***" mens det øvrige landskab udgøres af "***Jordbrugslandskaber***".

Den overordnede myndighed for landskabsinteresserne er Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV), der i høringsperioden kun har haft bemærkninger til forslaget om at ændre de Værdifulde jordbrugslandskaber ved Bredfjed.

Der udarbejdes ikke "miljøvurdering af konkrete projekter" (tidligere VVM) for kommuneplaner da der ikke er tale om et projekt. Men der screenes for om der skal udarbejdes Strategisk Miljøvurdering af planen (SMV). Der er udarbejdet SMV for Kommuneplan 2025-2037 som har været i høring sammen med planen. SMV'en er for kommuneplaner afgrænset til vurderinger på et overordnet niveau, hvor nærmere vurdering af de konkrete påvirkninger vil afhænge af den efterfølgende mere detaljerede planlægning, landzonetilladelser mv. Ophævelsen af de 11,5 ha værdifulde jordbrugslandskaber ved Østersøbadet er en mindre justering ift. de 31.556 ha Værdifulde jordbrugslandskaber der var udpeget i Kommuneplan 2021-2033.

Overgangszoner

Kommuneplanen skelner mellem "***Værdifulde jordbrugslandskaber***" og "***Jordbrugslandskaber***". De steder hvor overgangszoner vurderes at være så vigtige at de skal bevares, er de omfattet af Værdifulde jordbrugslandskaber. De mindre betydende overgangszoner kan sammen med Jordbrugslandskaber være omfattet af "***Større sammenhængende landskaber***", hvis de er en del af store områder på mindst 100 km^2, der kun i begrænset omfang er påvirket af tekniske anlæg og større turist- og fritidsanlæg.

Revision af værdifulde jordbrugslandskaber

Udpegningen af værdifulde jordbrugslandskaber hviler på Landskabskarakteranalysen fra 2013, der var grundlaget for revision af de landskabelige bevaringsværdier i Kommuneplan 2017-2029. Udpegninger frem til 2017 hvilede på Storstrøms Amts landskabsanalyse fra 1976.

Landskabskarakteranalysen fra 2013 opdeler landskabet i Lolland Kommune i tolv karakterområder, der er fordelt på seks overordnede landskabstyper.

En landskabskarakteranalyse bygger på en systematisk metode til at kortlægge, analysere og vurdere landskabets karakteristika, i fire trin:

1. Kortlægning: Naturgeografisk analyse, Kulturgeografisk analyse, Arealanvendelse, Rumlige og visuelle forhold, samt nøglefunktioner herunder udviklingstendenser og planlagte ændringer.
2. Vurdering: Karakterstyrke, Tilstand, Oplevelsesmuligheder og Sårbarhed
3. Mål og anbefalinger – Der ligger til grund for udpegninger.
4. Implementering – Indarbejdelse i kommuneplan.

Generelt udvikler landskabet sig langsomt, og der skal i udgangspunktet være flere forhold der ændrer sig, hvis vurderingen af landskabet skal ændre sig, nedrivning af bygninger i et område, eller den Grønne Erhvervspolitik, hvor kommunen er positiv for at planlægge for VE-anlæg er ikke nok til at ændre udpegningerne.

Området omkring Utterslev Mader, er en del af karakterområde 12. Nordvestlollands kystlandskab hvor der i landskabskarakteranalysen er taget højde for Tjørnebymøllerne, selvom de endnu ikke var opstillet, da lokalplanen med tilhørende VVM med visualiseringer mv. blev vedtaget 17. januar 2012.

Området ved Østersøbadet er en del af karakterområde 2. Det inddæmmede landskab – Saksfjed Inddæmning og Rødby Fjord, hvor det værdifulde jordbrugslandskab udgøres af naturområdet i Saksfjed Inddæmning og af de store åbne markfelter omkring Saksfjed gård, der her er det særligt karakteristiske. Med etableringen af Saksfjed Vildmark udvides de naturprægede arealer, her kommer de 11,5 ha til hverken at være en del af naturarealerne eller af de store åbne markfelter her er det særligt karakteristiske.

Sommerhuse og landskabsudpegning

Den 18. november 2024, fik Lolland Kommune afslag på ansøgning om omplacering af sommerhusområder, blandt andet til området ved Østersøbadet. Området udtages derfor af Kommuneplan 2025-2037 jf. hovedafsnittet 5. Turisme.

Ændringer til kommuneplanen

Ingen ændringer, ud over ændringerne jf. hovedafsnittet 5. Turisme omkring sommerhusområder.

Bemærkninger til 9. Natur og Grønt Danmarkskort

Borgerforeningen i Holeby, Danmarks Naturfredningsforening – Lolland og Ole Westerholt Jørgensen har haft bemærkninger til 9. Natur og Grønt Danmarkskort.

Borgerforeningen i Holeby

Området langs Venslykkevej i Holeby ønskes udlagt til skovrejsning området er i dag ejet af Lolland kommune og Skov- og Naturstyrelsen.

Danmarks Naturfredningsforening – Lolland
Der er et generelt ønske om at sikre der skabes store naturkorridorer der kan fungere som "trædesten" for at forbinde naturområderne, f.eks. i udviklingsområdet mellem Holeby og Rødbyhavn, på tværs af industriområder motorvej, jernbane mv.

Ole Westerholt Jørgensen
Jeg stærkt modstander af de meget omfattende udpegninger af økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser i særdeleshed for nærområdet til ejendommens driftsbygninger. Disse udpegninger tager fejlagtigt udgangspunkt i forkerte registreringer af et stengærde bygget i perioden 1957 til i dag. Der er ikke tale om historisk gærde, ejerlaug, matrikelskel eller andet. Det er blot ejeres løbende udbygning af en tydeliggørelse af haveafgrænsning og som løbende justeres.

Lolland Kommune viste ingen interesse for at etablere grønne korridorer ved etableringen af gigantiske solcellemarker i Rødby Fjord området. Det er derfor højst mærkværdigt at min gårdsplads, driftsbygninger og græsplæne er udlagt. Disse specifikke arealer forventes derfor udtegnet af kommuneplanen. Sammenlignet med andre ejendomme i det åbne land er der ikke sket tilsvarende udpegninger.

En lignende udpegning er sket i en §-sø midt i en 11 ha solcellemark.. Her er biodiversiteten gået stærkt tilbage fra præcis det øjeblik, hvor etableringen af solcelleparken blev påbegyndt. Her forsvandt ynglende rørhøg, grågås, musvåge, strandskade og dværgmus øjeblikkeligt.

Administrationens bemærkninger

Skovrejsning

Udpegningen af skovrejsningsområder blev sidst revideret med Kommuneplan 2017-2029. Udpegningen dannede grundlag for, at private lodsejere kunne modtage det høje tilskud til skovrejsning. I dag tildeles tilskuddet til privat skovrejsning efter andre kriterier, men det er fortsat en national interesse at der er udpeget områder til skovrejsning ønsket, selvom de ikke danner grundlag for støtte eller anden arealadministration. Lolland Kommune reviderer derfor ikke udpegningen med denne kommuneplan. Som en del af den Grønne trepart skal der rejses 250.000 ha ny skov på landsplan, det kan derfor blive relevant at kigge på udpegningen til skovrejsning ønsket i den kommende planperiode når vi ved mere om de kriterier der skal bruges ifm. den grønne trepart.

Naturkorridorer

Kommuneplanen udlægger arealer til økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og grønne korridorer, men udmøntningen af dem sker i den konkrete videre planlægning for et område og ikke på kommuneplanniveau. Kommunen er opmærksom på, at der skal skabes ”naturkorridorer” i den videre planlægning, særligt i de store udlæg hvor f.eks. eksisterende mergelgrave kan suppleres med nye regnvandsbassiner i naturstrøg, og være med til at skabe ”naturkorridorer”.

Økologiske forbindelser

De økologiske forbindelser omfatter nedlagte infrastrukturanlæg, faunapassager i lokalplaner – f.eks. i lokalplan ”360-93 Udvidelse af solcelleanlæg ved Rødby Fjord”, samt en buffer på op til 50 m omkring § 3 vandløb, sten- og jorddiger (beskyttede), samt kyst- og indlandsdiger.

I det konkrete eksempel følger den økologiske forbindelse et beskyttet stendige, der er beskyttet jf. digebekendtgørelsens § 1. Hvis man er uenig i udpegningen af beskyttede sten- og jorddiger, kan man søge om at få ophævet beskyttelsen.

Betydningen af de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser, inden for eksisterende haver er begrænset, af retningslinje 9.3.3 fremgår det direkte, at ***"Inden for private haveafgrænsninger administreres der ikke for potentielle økologiske forbindelser."*** Af retningslinje 9.3.2 fremgår det, at det at det omhandler ***"...større byggerier og anlæg undgås eller placeres, så dyr og planters spredningsmuligheder ikke forringes."*** De anlæg der vil kræve en landzonetilladelse eller anden tilladelse i en privat have har normalt ikke et omfang der vil blive betragtet som "Større byggerier og anlæg".

Ændringer til kommuneplanen
Ingen ændringer.

Bemærkninger til 10. Vand

Anne Bendtsen, Bredfjed Grundejerforening, Danmarks Naturfredningsforening – Lolland, Ditlev Palm, Hanne Hansen, Henriette Lund Pedersen og Soffi Bonde har haft bemærkninger til 10. Vand.

Anne Bendtsen
Grundvand er en basal fødevare, der skal håndteres med stor forsigtighed. Grundvandet er sårbart over for nedsivende forurening, træk af grundvand i dybe lag, og for stort træk, som kan føre til forurening og saltvandsindtrængning. Der skal være overblik over alle boringer, både vandværk og private.

Over grundvandsområder (OSD) bør kun være økologisk landbrug, skov, ikke-forurenende virksomheder og boligområder. Boringer bør ikke være dybere end 50 meter. Private boringer på 70 meter bør afskaffes.

Tilladelser til vandværkskunder skal sikre, at der ikke trækkes for meget vand, hvilket kan føre til saltvandsindtrængning. Virksomheder bør bruge teknisk vand (renset saltvand) i stedet for grundvand.

Alle boringer skal vurderes for at sikre overholdelse af vilkår. Kommunen har tilsynspligt, og selv private boringer skal betragtes som et fælles gode.

Bredfjed Grundejerforening
Kloaksystemer er ikke gearet til en betydelig udvidelse af antallet af overnatninger i området.

I de første dage af 2024 oplevede Sydlolland, herunder Bredfjed, kraftig nedbør og oversvømmelser med vandstande på 20-30 cm over terræn. Dette førte til, at elforsyningsselskabet slukkede for strømmen for at undgå kortslutninger. Bredfjed Grundejerforening foreslår, at Lolland Kommune indarbejder i Kommuneplanen, at forsyningsselskaber skal forpligtes til at sikre forsyningssikkerheden ved kommende udstykninger og lokalplanændringer. Dette skal ske ved at placere og konstruere elinstallationer på en måde, så de ikke påvirkes af kraftig regn og oversvømmelser.

Danmarks Naturfredningsforening – Lolland
Store sommerhuse, også kaldet poolhuse, har en høj ressourcebelastning med bl.a. stort vandforbrug. Lollands Sydkyst mangler rent drikkevand, og kloakeringen er allerede overbelastet. Hvis kommunen ønsker at fastholde poolhuse, bør de placeres på mindre matrikler og samle faciliteter som f.eks. pool for at udnytte området bedst muligt.

Ditlev Palm, Hanne Hansen

Lolland Kommunes visioner, strategier og planer holder ikke vand. Forskellen mellem lokalbefolkningens og turismens vandforbrug er betydelig og kan skabe spændinger i områder med begrænsede vandressourcer. Kommunens turismestrategi vil medføre en markant stigning i turistovernatninger, hvilket vil øge vandforbruget med ca. 0,5-1 mio. kubikmeter/år. GEUS-målinger viser en udnyttelsesgrad på ca. 98% af vandressourcerne på Nordlolland og ca. 54% på Sydlolland, som allerede er udfordret af risiko for saltvandindtrængning og naturlig udvaskning af uønskede mineralstoffer.

En bæredygtig turismepolitik kan sikre, at turisme og lokalbefolkning sameksisterer uden at overbelaste vandressourcerne. Lolland Kommunes turismestrategi og forslag til Kommuneplan 2025-2037 planlægger en stigning i turismeovernatninger fra ca. 1 mio. til ca. 4 mio. pr. år, primært langs sydkysten. Dette inkluderer etablering af store poolhuse, som har et væsentligt højere vandforbrug end almindelige sommerhuse. En gennemsnitlig sommerhusturist bruger ca. 300-400 liter vand/dag, mens en gennemsnitlig medborger bruger ca. 100-150 liter vand/dag.

Det afgørende spørgsmål er, om Lolland Kommune har planlagt med bæredygtig infrastruktur, især med fokus på drikkevandsressourcer og spildevandsafledning. Svaret er foreløbigt nej, da kommunen endnu ikke har kigget på dette. Lolland Kommune vægrer sig ved at miljøvurdere og konsekvensvurdere vandressourceproblemet i forhold til deres politiske visioner og planer. De håber på, at problemerne vil løse sig selv, men i realiteten ved de ikke, hvad de har gang i, eller vælger ikke at vide det af politiske eller strategiske grunde.

Henriette Lund Pedersen
I vandpolitikken ønskers afsnittet:

"Kommunen vil desuden arbejde for separering af regnvand fra spildevand, så regnvand ikke unødigt ledes til spildevandsrenseanlæggene, hvilket sparer på anlæggenes kapacitet og derved undgår rensning af rent regnvand."

Ændres til:

"Kommunen vil kræve separering af regnvand fra spildevand, der hvor en matrikel lever spildevand til rensningsanlæg, så regnvand ikke ledes til spildevandsrenseanlæggene, hvilket sparer på anlæggenes kapacitet og derved undgår rensning af rent regnvand.

Samtidig vil kommunen arbejde for at spildevand kan omdannes til teknisk vand, som kan anvendes i industrier."

Soffi Bonde
Jeg er bekymret for vore grundvand, som vi jo ikke har for meget af på Lolland, og vil foreslå, at man laver forbud mod, at der sprøjtes i nærheden af grundvandsboringer.

Det optimale ville være, at man slet ikke sprøjter ved alle grundvandsressourvarer, hvis vi skal blive ved med at kunne drikke det vand, som vi henter op fra undergrunden.

Administrationens bemærkninger

Sprøjteforbud

Kommunen er i gang med at udstede påbud om at forbyde anvendelse af erhvervsmæssige pesticider i BNBO-arealer(BoringsNære BeskyttelsesOmråder), jf. § 24a i miljøbeskyttelsesloven.

Miljøstyrelsen er desuden i gang med en ny grundvandskortlægning i Danmark. Når grundvandskortlægningen for Lolland Kommune udarbejdes, skal den indeholdeen Indsatsplan for beskyttelse af grundvandet i sårbare områder.

Kommuneplan og sikring af grundvandsressourcen

Kommuneplanen udlægger der overordnede rammer for boliger, erhverv, turisme mv., mens det er i lokalplanlægningen man kigger nærmere på de konkrete områder deres indretning og hvad der skal være mulighed for konkret.

Det er Vandforsyningsplanen der beskriver kommunens grundvandsressourcer, grundvandsbeskyttelse, den nuværende indvinding, de almene vandværker, forsyningssikkerhed og prognoser for det fremtidige drikkevandsforbrug m.v. Planen indeholder en række målsætninger og midler til opnåelse af målsætningerne for at fremtidssikre godt og rigeligt drikkevand i Lolland Kommune. Den nuværende vandforsyningsplan forventes opdateret i den kommende planperiode.

Kommuneplanen er med til at sikre, at når der laves ny planlægning for grundvandstruende virksomhed så skal det i udgangspunktet ske uden for BoringsNære BeskyttelsesOmråder (BNBO), Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Indvindingsoplande, og hvis det ikke kan undgås, sikre at der i planlægningen stilles krav til sikring af grundvandet.

Spildevand og sommerhusområder på sydkysten

Lolland Kommune og Lolland Spildevand A/S er opmærksomme på problematikken omkring spildevand i de eksisterende sommerhusområder på Sydkysten. Det er Spildevandsplanen der udgør grundlaget for administration af spildevandsområdet, mens kommuneplanen udlægger de overordnede rammer for et område.

Når der planlægges for nye sommerhusområder, dimensioneres det nye spildevandssystem til moderne sommerhuse med det vandforbrug man kan forvente i dag og i fremtiden.

Ændring af afsnit i vandpolitikken

Når politikken ikke siger ”kræver” men ”arbejder for” separering af regnvand fra spildevand, er det underforstået, de steder hvor det giver mening. Det betyder f.eks., at hvis det er muligt at anvende spildevand til teknisk vand til industrien, så vil vi gerne bakke op om det. Kommunens formulering er på politikniveau og sikre en retning her at udgangspunktet er ”separering af regnvand fra spildevand”, men at hvis der findes bedre løsninger ser kommunen positivt på det. Men det er spildevandsplanen der er den rette indgang.

Spildevandskapitlet i kommuneplanen sætter i første omgang retning for hvor spildevandsanlæg kan placeres og, laver retningslinjer der sikrer, at der i den videre planlægning og arealadministration tænkes over håndtering af regnvand i de enkelte områder.

Sikring af tekniske installationer

Ved udarbejdelse af nye lokalplaner vurderes det bl.a. om der er risiko for oversvømmelse mv. I lokalplaner kan det fastlægges hvor de tekniske installationer skal placeres, sikre de ikke bliver for dominerende mv., men kommunen har ikke mulighed for at regulere den tekniske udførelse af de tekniske installationer.

Forsyningsselskaberne er dog selv meget opmærksomme på, at nye tekniske installationer etableres på en måde, så de kan modstå periodevise oversvømmelser f.eks. ifm. ekstremregn.

Ændringer til kommuneplanen

Ingen ændringer.

Bemærkninger til 11. Teknik, miljø og forsyning

Danmarks Naturfredningsforening - Lolland har haft bemærkninger til 11. Teknik, miljø og forsyning.

Danmarks Naturfredningsforening - Lolland

De 9 Bogø-møller på op til 150 m bør efter DNs mening udgå af Kommuneplanen. Ved at fastholde opstilling af møllerne så tæt på Natura 2000 og den usikkerhed, der fortsat er for påvirkning af fuglebestanden mm og de forskellige data og undersøgelser spiller Byrådet højt spil og taberen er naturen.

DN anbefaler at mølleområdet udtages og omplacering af de 9 møller til et andet sted, hvor produktionen af vind er højere og møllerne ikke skal stå stille i perioder, som der lægges op til ved Bogmøllerne.

Administrationens bemærkninger

Ramme 360-T11 Vindmølleområde ved Bogø inddæmning

Rammen er en del af Nakskov Fjord Cluster, jf. den Grønne Erhvervspolitik og et område kommunen i udgangspunktet vil se positivt på ift. opstilling af nye solcelle og vindmølle anlæg. En nærmere planlægning og en miljøvurdering, herunder en naturkonsekvensvurdering skal se nærmere på, om vindmøllerne vil påvirke fuglebestanden i området negativt.

I forbindelse med klagesagen over lokalplan 360-131 Vindmøller ved Bogø Inddæmning hjemviste Planklagenævnet sagen til fornyet behandling, da naturkonsekvensvurderingen ikke var omfattende nok. Der er endnu ikke udarbejdet en ny naturkonsekvensvurdering, så på nuværende tidspunkt kan det ikke afvises, at der ikke kan stilles vindmøller op uden at påvirke naturen negativt herunder bilag IV-arter og arter på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Ændringer til kommuneplanen

Ingen ændringer.

Bemærkninger fra myndigheder

Myndigheder dækker over ministerier, styrelser direktorater, regioner og nabokommuner der kan komme med bemærkninger.

Kommuneplanen kan ikke vedtages endeligt hvis der er indsigelser fra statslige og regionale myndigheder, da disse fungerer som et veto mod kommuneplanen jf. planlovens § 28.

De statslige og regionale myndigheder har været i dialog med administrationen i løbet af høringsperioden, for at hører om kommunen er indstillet på, at lave rettelser i kommuneplanen frivilligt, eller om der skal nedlægges et statsligt eller regionalt veto.

De fleste bemærkninger handler om, at man ønsker yderligere redegørelse, eller ændring af ordlyden i retningslinjer, eller rammer så de bliver skarpere.

Administrationen er nået til enighed med de statslige og regionale myndigheder og der er derfor ikke nedlagt veto, under forudsætning af at de aftalte ændringer vedtages.

Af nedenstående fremgår de bemærkninger der er indkommet fra forskellige myndigheder, og de aftaler der er lavet om ændringer i kommuneplanen.

De konkrete rettelser fremgår af "Den sammenfattende redegørelse for miljøvurdering" og hvad det har medført af rettelser i kommuneplanen.

Digitaliseringsstyrelsen

Digitaliseringsstyrelsen (DIGST) finder ikke forhold i Lollands Kommunes Forslag til Kommuneplan 2025-2037, der har betydning for varetagelsen af de nationale interesser. Kommunen har en god og proaktiv indstilling til mobil- og bredbåndsdækningen i kommunen til fordel for kommunens borgere og virksomheder.

DIGST har haft mindre rettelser og bemærkninger, som ændring af navn på den overordnede myndighed, at det er vigtigt der er fokus på den øgede digitalisering betyder øget krav til god dækning, og at det bør fremgå at kommunen følger Planklagenævnets praksis på området mv.

Energistyrelsen

Energistyrelsen fandt kun et enkelt forhold som man ønskede uddybet, med en supplerende redegørelse i bilaget om ændringer af rammer til kommuneplanen, hvor der redegøres for at rammen for vindmøller ved Sylholm delvist ophæves.

Forsvarsministeriets ejendomsstyrelse

Forsvarsministeriets ejendomsstyrelse skal sikre Forsvarsministeriets interesser.

Udpegninger til Grønt Danmarkskort med tilhørende retningslinjer gælder ikke inden for forsvarets arealer, hvilket præciseres i redegørelsen.

Støjkonsekvenszonen omkring for Hjemmeværnets Skydebane syd for Nakskov var utilsigtet blevet ændret på kortet, så den fastholdes jf. fastlæggelsen i Kommuneplan 2021-2033.

Der skrives en specifik tekst ind i redegørelsen om at der ikke må laves støjfølsom anvendelse inden for støjkonsekvenszonen omkring for Hjemmeværnets Skydebane syd for Nakskov – der er en generel tekst om at der ikke må laves støjfølsom anvendelse ind inden for støjkonsekvenszoner, men den præciseres jf. Forsvarsministeriets interesser.

I 11.4 VE-anlæg – Sol og vind, skrives det ind i redegørelsen at Forsvarets Ejendomsstyrelsen inddrages så tidligt så muligt i planlægningsprocessen.

Miljøstyrelsen

Miljøstyrelsen bemærkede, at der var en fejl vedrørende ramme 360-C4. I ændringsnotat stod rammen videreført med ændring i rammeteksten. Men på kortet bliver den aflyst, og erstattet af 360-C30 og 360-BE72. Rammeteksten i ændringsnotatet opdateres så der er sammenfald med kortet.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen

Den konkrete planlægning for det vestlige forland ved Rødbyhavn kan først kan igangsættes efter en ændring af anlægsloven for Femern Bælt-forbindelsen. De tre rammer for feriehoteller vest for Rødbyhavn havn udtages derfor af Kommuneplanen.

Det ændrer ikke på, at regeringen fortsat stiller sig positiv over for kommunens ønske om et ambitiøst turismeprojekt på forlandet, jf. regeringsudspillet Sammenhæng og balance: Frihed, fremtid og muligheder i hele Danmark fra sidste år.

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) er den overordnede myndighed for natur- og landskabsinteresser.

SGAV har ønsket at det præciseres at ved beskyttet natur i Miljørapporten, menes der ikke kun Bilag IV-arter, men at det også omfatter øvrig flora og fauna, hvilket er blevet indarbejdet i Miljørapporten.

SGAV finder det ikke godtgjort, at de værdifulde jordbrugslandskaber ved Bredfjed ikke længere er beskyttelsesværdigt. SGAV har ikke bemærkninger til de øvrige ændringer i de værdifulde jordbrugslandskaber. Ændringen af de bevaringsværdige jordbrugslandskaber ved Bredfjed udtages dermed af kommuneplanen.

SGAV har generelt ønsket, at i de rammer der ligger inden for værdifulde jordbrugslandskaber og geologiske interesseområder indarbejdes der en tekst om at de landskabelige værdier sikres. Det omhandler primært rammer for fritidshavne og landsbyrammer.

I rammerne til fritidshavne, er det desuden ønsket præciseret, at rammerne ikke giver mulighed for store byggerier, men at de primært udlægges for, at der kan lokalplanlægges for mindre rekreative faciliteter opbevaringsskure, klubhuse, omklædningsfaciliteter, shelters mv., og dermed sikre der ikke skal søges dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til disse faciliteter i fremtiden, så der opnås en administrativ lettelse for både myndigheder og ansøgere.

For 360-R63 Feriehotel ved Christianssæde Gods er det præciseret i rammen, at der skal tages særligt hensyn til landskabsinteresserne ved lokalplanlægning, at der ikke må bygges nye byggerier til turismefaciliteter, boliger mv. i parken og på den mark der normalt bruges til parkering ved arrangementer.

Banedanmark

Banedanmark skal bruge en del af den nye Rødby Station til påsætning- og arbejdspladsareal, hvilket indarbejdes i redegørelse og ramme 360-BE22 Nyt stationsområde ved Rødby.

Påsætning- og arbejdspladsarealet er knudepunkt for, og anvendes til, reparation, vedligeholdelses aktiviteter af jernbanen, og medfører en del støj periodevis. Støjkonsekvenszonen langs jernbanen suppleres derfor med en 500 m buffer omkring påsætning- og arbejdspladsarealet på stationen.

Energinet Eltransmission A/S

Høringssvaret fra Energinet Eltransmission A/S omhandler udelukkende eltransmissionsnettet. Energinet Eltransmission A/S ejer, driver og bygger eltransmissionsnettet >100 kV i Danmark for at indpasse mere vedvarende energi og opretholde elforsyningssikkerheden.

Energinet Eltransmission A/S er en selvstændig offentlig virksomhed i Ministeriet for Klima-, Energi- og Forsyning.

Det er en national interesse, at kommuneplanlægningen tager hensyn til nationale og regionale anlæg, herunder energiforsyningsanlæg, jf. afsnit 4.5 i ”Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægning 2023”.

Jf. Planlovens § 11a, stk. 1., nr. 5 skal kommuneplanen indeholde retningslinjer og kort for beliggenheden af tekniske anlæg, og herunder eltransmissionsanlæg. Energinet Eltransmission A/S gør opmærksom på deres elanlæg, så den senere arealudnyttelse kan indrettes med hensyn til elanlæggenes tilstedeværelse.

Efter aftale med Energinet Eltransmission A/S, opdateres retningslinje 11.6 og 11.7 der omhandler planlægning og arealadministration for høje genstande i nærheden af luftlednings- og kabelanlæg over 100 kV. Desuden tilføjes der en ny retningslinje 11.8, der skal sikre at der ved planlægning og arealadministration tages hensyn til de tinglyste servitutter omkring eltransmissionsanlæg.

Desuden opdateres redegørelsen for ”El-ledningsanlæg”, og der indarbejdes en særlig bestemmelse i den nye erhvervsramme 360-E56 Erhvervsområde i Rødbyhavn, der gør opmærksom på at der er et 150 kV jordkabel igennem en del af området.

På baggrund af anbefaling fra Energinet Eltransmission A/S, indarbejdes hensynet til deres eltransmissionsanlæg i ramme 360-BE44 Landsbyen Hunseby - Maglemer og 360-T40 Solcelleanlæg ved Knuthenborg.

Energinet Gastransmission

I forhold til afsnittet i kapitel 11. Teknik, miljø og forsyning om ”Ældre arealreservationer” til naturgas, bekræftes det, at der fortsat arbejdes på at få aflyst denne arealreservation. Dette sker i samarbejde med Plan- og

Landdistriktsstyrelsen. Det er pt. ikke muligt at sige hvornår det vil være gennemført.

Region Sjælland

Region Sjælland er ansvarlig for at koordinere den regionale udvikling på tværs af de 17 kommuner i regionen og for at sikre et positivt samspil med tilgrænsende regioner.

Region Sjællands Udviklingsstrategi 2024-2033 danner ramme for dette arbejde. Med strategien sætter vi en ambitiøs og ny retning for, hvordan vi bæredygtigt omstiller vores region til fremtiden sammen med de sjællandske aktører, herunder de 17 kommuner.

Region Sjælland forudsætter, at der i planforslaget er taget hensyn til, hvordan Lolland Kommunes målsætninger og indsatser bedst muligt hænger sammen med det strategiske arbejde og fælles indsatser for vækst og udvikling i hele Region Sjælland.

I planforslaget beskrives de to virkeligheder, som Lolland Kommune står i. På den ene side de massive investeringer i forbindelse med Femern-byggeriet og den grønne omstilling. På den anden side en negativ befolkningsudvikling og en skæv befolkningssammensætning. Region Sjælland har også fokus på denne udvikling og indgår i et Femern Partnerskab sammen med Lolland Kommune og andre parter, der skal udnytte forbindelsen over Femern Bælt til at skabe udvikling, vækst og beskæftigelse.

Region Sjælland indgår gerne i et fortsat samarbejde med kommunen om at løse udfordringerne:

- Det gælder bl.a. det fælles arbejde i Greater Copenhagen, arbejdet med at sikre god digital infrastruktur samt indsatser omkring den grønne omstilling og klima.
- Region Sjælland vil gerne påpege, at der er omfattende støttemuligheder målrettet Tysk-Dansk samarbejde gennem Interreg Deutschland-Danmark programmet.
- Region Sjælland kan understøtte ansøgningsprocessen gennem regionens fondskontor og Interreg-koordinator.

Der er lige nu usikkerhed om regionernes fremtidige arbejde med regional udvikling, men de to sidstnævnte opgaver, ser ud til at kunne fortsætte i den kommende portefølje for Region Østdanmark.

Råstofområdet

Kommuneplanforslaget henviser til, at Lolland Kommune er bundet af råstofplanen og skal planlægge i overensstemmelse hermed. Kommuneplanen må ikke være i strid med den regionale råstofplan, derfor må udlagte grave- og interesseområder ikke udlægges til anden anvendelse.

Region Sjælland forudsætter således også, at forslagets retningslinjer ikke er til hinder for en udnyttelse af råstofressourcen i overensstemmelse med råstofplanen. Det gør sig eksempelvis gældende i forhold til retningslinje 7.3.2 for kirker, retningslinje 8.1.2 for landskabelige bevaringsværdier og retningslinje 8.2.2 for større sammenhængende landskaber.

Region Sjælland skal til retningslinje 11.3.4 bemærke, at regionen som det fremgår af retningslinje 11 i Råstofplan 2020, så vidt muligt vil understøtte den kommunale planlægning for arealanvendelsen i forbindelse med efterbehandlingen.

Det fremgår af retningslinje 8.3.3 for geologi, at blottede profiler, som særlig tydeligt viser landskabets opbygning, skal beskyttes og plejes. Som det fremgår af råstofplanen vil regionen eksempelvis søge at bevare geologisk interessante profiler. Region Sjælland vil gerne inddrage Lolland Kommune tidligt i forbindelse med fastlæggelse af vilkår for efterbehandlingen.

Forslagets arealudlæg "Landsbyen Birket-Torrig" (360-BE33) overlapper i meget lille omfang – ca. 0,12 ha – med råstofplanens graveområde for sand, grus og sten ved Birket. Der er ikke længere gravning nær det overlappende areal. Samtidig ligger det overlappende areal på naboejendomme til selve råstofgraven, og godt halvdelen af arealet er allerede rammeplanlagt i den gældende kommuneplan. Regionen vurderer på denne baggrund, at forslagets udlæg er af underordnet betydning for råstofplanlægningen.

Forslagets arealudlæg "Erhvervsområde i Rødbyhavn" (360-E56) overlapper med ca. 125 ha råstofplanens interesseområde for bentonit øst for Rødbyhavn, jf. kortbilag længere nedenfor. Lolland Kommune anfører, at der er væsentlige samfundsinteresser i at give mulighed for et stort sammenhængende erhvervsområde i forbindelse med Femern-forbindelsens bevarede tunnelelementfabrik med omkringliggende produktionsarealer. Området skal anvendes til havnerelaterede/transporttungt erhvervsområde, herunder risikovirksomheder. Der kan desuden placeres jernbaneterminal, virksomheder med understøttende logistik erhverv, virksomheder med særlige beliggenhedskrav og miljø- og energiteknologiske virksomheder, såsom PTX-anlæg og CCS-anlæg.

Råstofplanens interesseområde for bentonit er på ca. 680 ha. Det aktuelle areal udgør dermed ca. 18 % af interesseområdet. Det vurderes at det samlede interesseområde rummer ca. 400 mio. m^3 bentonit. Til sammenligning indvindes i Danmark ca. 250.000 m^3 bentonit årligt.

I henhold til retningslinje 5 for interesseområder i Råstofplan 2020, er det muligt for regionen at frigive interesseområde under særlige omstændigheder. På baggrund af en konkret faglig vurdering, vurderer Region Sjælland, at der er begrundelser for at frigive de ca. 125 ha interesseområde. Begrundelserne er:

- At der generelt på landsplan og i Region Sjælland ikke er et pres på forekomsten af bentonit. Der indvindes ca. 250.000 m^3 bentonit årligt i Danmark. Behovet for bentonit kan dog ændres i fremtiden. Selv om arealet reduceres, er der fortsat en stor forekomst af bentonit, da det skønnes, at det samlede interesseområde rummer ca. 400 mio. m^3 bentonit.
- At det vurderes, at der er væsentlige samfundsmæssige interesser i at etablere et erhvervsområde, der kan understøtte vækstmulighederne gennem et samspil med Femern-forbindelsen og den bevarede tunnelelementfabrik med omkringliggende produktionsarealer. Der er bl.a. tale om havnerelateret/transporttungt erhverv, der kan udnytte infrastrukturen i området, og om miljø- og energiteknologiske virksomheder, såsom PTX-anlæg (f.eks. omdannelse af strøm til brint) og CCS-anlæg (CO_2-fangst), der kan understøtte den grønne omstilling i samfundet.

Region Sjællands frigivelse af interesseområdet baserer sig således bl.a. på den konkrete vurdering af de væsentlige samfundsmæssige interesser i forbindelse med "Erhvervsområde i Rødbyhavn" (360-E56). Det medfører samtidig, at interesseområdet alene frigives til denne specifikke anvendelse, sådan som den fremgår af kommuneplanforslagets bestemmelser.

Interesseområdet frigives dermed ikke til andre, alternative anvendelser, og interesseområdet forventes derfor som udgangspunkt også fastholdt i den fremtidige råstofplanlægning.

Region Sjælland undlader på denne baggrund at gøre indsigelse mod planforslaget, herunder ”Erhvervsområde i Rødbyhavn” (360-E56), jf. planlovens § 29a.

Stiftsøvrigheden

Stiftsøvrigheden har gennemgået planen, men kan på det nuværende grundlag ikke tage stilling til, om kirkernes interesser bliver berørt/fortsat vil være beskyttet med den foreslåede kommuneplan og Stiftsøvrigheden forbeholder sig derfor retten til eventuelt at gøre indsigelser ved et senere fremsendt lokalplansforslag.

Stiftsøvrigheden skal dog understrege, at Folkekirkens kirker i Danmark danner et særligt bevaringsværdigt kulturmiljø, som stiftsøvrigheden forsøger at bevare. Kirkerne er landsbyens vigtigste kulturhistoriske monument og oftest et markant kendingsmærke i landskabet. Byggeri, anlæg, og andre indgreb skal derfor placeres og udformes på en måde, der ikke slører eller forringer oplevelsen af kirken og dens umiddelbare omgivelser.

Kirkerne er vigtige kulturhistoriske pejlemærker i det danske landskab. Principielt er det ligegyldigt, om der er tale om en kirke, der er beliggende ensomt på en bakketop i det danske landskab, eller om der er tale om en kirke, der (gennem tiden) er blevet omkranset af bymæssig bebyggelse.

Vejdirektoratet

I redegørelse og ramme 360-B47 ”Boligområde ned til Nørresø, Maribo” skal den fremtidige lokalplanlægning sikre, at de vejledende støjgrænser kan overholdes uden merudgifter for staten.

I redegørelse og ramme 360-C30 ”Aflastningsområde i Maribo” skal den fremtidige lokalplanlægning sikre, at ved konkret placering og udformning af ny vejadgang til 360-C30 ”Aflastningsområde i Maribo” og 360-B47 ”Boligområde ned til Nørresø, Maribo” udarbejdes der en detaljeret trafikanalyse. At Lolland Kommune og fremtidige udviklere er opmærksomme på, at en detaljeret analyse af et konkret projekt, kan vise behovet for etablering af svingbane fra Vestre Landevej og ind i området, samt større eller mindre ombygning af det nærliggende statslige rampekryds, og at omkostninger til en evt. tilpasning af det statslige rampekryds ikke kommer til at påhvile staten.

Ved en fremtidig revision af områder hvor der er ”skovrejsning ønsket”, skal vejdirektoratets arealer udtages, og der tages hensyn til evt. kommende statslige vejprojekter.

Administrative rettelser

Siden Forslaget til Kommuneplan 2025-2037 blev udarbejdet, er der en række love og bekendtgørelser der er blevet ændret, ophævet eller erstattet med nye love og bekendtgørelser. Desuden har administrationen opdaget en række fejl og mangler i Forslaget til Kommuneplan 2025-2037, som der er rettet op på.

Mindre ændringer som slåfejl, korthenvisninger, opdatering af tabeller med manglende rammenumre mv. er bare rettet, men større ændringer fremgår af redegørelsen herunder.

De konkrete rettelser fremgår af "Den sammenfattende redegørelse for miljøvurdering" og hvad det har medført af rettelser i kommuneplanen, dog ikke mindre ændringer.

Rettelser i 1. Udvikling og service

Retningslinje 1.3.7 slettes:

"1.3.7 Eksisterende og nye rammer til rekreative formål fremgår af kort 1.3.2."

Rettelser i 5. Turisme og friluftsliv

Indsatsområdet er blevet indsat på ***kort 5.1*** jf. beskrivelsen i "***Fakta om turismens hovedstruktur".***

Retningslinje 5.1.1 om besøgscentre og større udendørsanlæg, revideres for at gøre dem mere forståelige.

Kort 5.2.1 ændres så det også viser "Uudnyttede rammer til sommerhusområder".

Afsnit og retningslinjer om omplacering af sommerhusområder er generelt taget ud af kommuneplanen, da de ikke konsekvent var blevet slettet fra Forslag til Kommuneplan 2025-2037, jf. afslag på ansøgning om omplacering af sommerhusområder fra den 18. november 2024.

Retningslinjerne 5.3.2 og 5.3.3 om placering af feriehoteller, revideres for at gøre dem mere forståelige.

Tabel 5.3.2 om feriehoteller opdateres, så den er i tråd med rammerne.

I Kapitel 5.3 Hoteller mv. under Hovedafsnittet fra "***Større udlæg***" til "***Kommende større udlæg***" med deraf følgende opdateringer af de første afsnit.

Flere afsnit i redegørelsen opdateres, så der er bedre sammenhæng mellem rammerne og redegørelsen.

Kort 5.4.1 revideres så, Udtagelse af ramme skal vises, og "***Ubenyttede***" skal ændres til "***Uudnyttede***" i signaturforklaringen, så der er sammenhæng med retningslinjerne.

Rettelser i 12. Kystnærhedszonen

Som følge af aftalen med Plan- og Landdistriktsstyrelsen og Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, om at fjerne nyudlæggene til ramme 360-R49, 360-R71 og 360-R72 Feriehoteller på det vestlige forland, revideres hovedafsnittet ”Ny planlægning indenfor kystnærhedszonen”

Rettelser i rammer

I ramme 360-E59 Byomdannelsesområde ved Bandholm Havn ændres ”feriehotel” til ”større feriehotel”.

Grundvandsredegørelse 2021

Kommuneplanlægning i OSD og indvindingsoplande

Lolland Kommune, Teknik- og Miljømyndighed, Fruegade 7, 4970 Rødby

Indhold

1 Indledning 4

2 Lovgrundlag og definitioner 4

3 Vandforsyning 7

3.1 OSD og vandindvinding 7

3.2 Forsyningsstruktur 11

3.3 Sårbart grundvand 11

3.4 Boringsnære beskyttelsesområder 12

4 Grundvandsressourcen 13

4.1 Geologiske og hydrogeologiske forhold 13

4.2 Grundvandsdannelse og Kvantitet 16

4.3 Kvalitet 18

4.4 Opsummering 19

5 Forhold til anden planlægning 20

5.1 Miljømål – Vandområdeplanerne 20

5.2 Indsatsplan 21

5.3 Råstofplan 22

6 Byudvikling 23

6.1 Statens administrationsmodel 23

6.2 Bymønster i Lolland Kommune 25

6.3 Byudvikling i områder med grundvandsinteresser 27

6.4 Byudvikling i områder med vigtigt/sårbart grundvand (inkl. BNBO) 27

6.5 Maribo 29

6.5.1 Nye udlæg 31

6.6 Søllested og Horslunde 33

6.6.1 Søllested 34

6.6.2 Horslunde 35

6.7 Holeby 35

6.8 Bandholm 36

6.9 Landsbyer i områder med drikkevandsinteresser. 38

6.9.1 Stokkemarke 38
6.9.2 Vesterborg 39
6.9.3 Sandby 40
6.9.4 Birket 41
6.9.5 Errindlev 42
6.9.6 Vesterbo 43
7 konklusion 44
7.1 Opsamling 47

1 Indledning

En kommuneplan skal ledsages af en redegørelse for, hvordan grundvandsbeskyttelse varetages i planlægning af arealanvendelsen. Denne rapport er en sådan redegørelse, i det følgende benævnt "grundvandsredegørelsen".

Denne grundvandsredegørelse er udarbejdet i henhold til bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse[1] og den tilhørende vejledning[2].

Grundvandsredegørelsen er jf. Planlovens § 11e en del af baggrundsmaterialet til kommuneplanen og skal give et samlet overblik over drikkevandsinteresserne i kommunen og dennes sårbarhed. Dermed indgår redegørelsen som en vigtig forudsætning for kommuneplanlægningen og den afvejning, der skal foretages, når der udlægges nye arealer til aktiviteter, som medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Grundvandsredegørelsen gælder for planlægning af særligt grundvandstruende aktiviteter eller arealanvendelse inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande uden for disse, samt inden for de boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

2 Lovgrundlag og definitioner

Dette afsnit beskriver definitioner af de begreber, der bruges i forbindelse med en grundvandsredegørelse for byudvikling, samt baggrunden for udarbejdelse af en grundvandsredegørelse.

Definitioner der bruges i grundvandsredegørelsen:

- Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD): Områder i Danmark, hvor der sker/skal ske en målrettet beskyttelse af den nuværende og fremtidige grundvandsressource, der kan bruges til drikkevand.

- Indvindingsoplande: De områder, hvor grundvandet strømmer hen til indvindingsboringens filter projiceret op på jordoverfladen. Indvindingsoplandenes størrelse og antal er variable, alt efter hvor store tilladelser til indvindingerne er, og hvor der indvindes.

- Boringsnære Beskyttelsesområder (BNBO): "…et område på jordoverfladen omkring en indvindingsboring til en almen vandforsyning, hvor der på grund af forhold vedrørende vandindvindingen, hydrogeologi og arealanvendelse kan være behov for at gennemføre målrettet grundvandsbeskyttelse på baggrund af en konkret vurdering"[2].

[1] bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse. bek. nr. 1697 af 21. dec. 2016.

[2] Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse, nr. 9320 af 31. marts 2017.

- Nitratfølsomme Indvindingsområder (NFI): Områder, der er særlig sårbare over for forurening af grundvandet med nitrat. Udpeget på baggrund af nitratsårbarhed og nogen/stor grundvandsdannelse[3] [4].

- Sprøjtemiddelfølsomme Indvindingsområder (SFI): Områder på sandjord, der er særligt sårbare over for forurening af grundvandet med sprøjtemidler (pesticider, herbicider, insekticider). Udpeget på baggrund af sprøjtemiddelfølsomhed og ler indhold[5]. Der er ikke udpeget SFI i Lolland Kommune.

- Områder med stor grundvandsdannelse: Områder hvor der fra jordoverfladen siver relativt store mængder vand ned til grundvandsmagasinerne.

- Restrummelighed: Arealer som i kommuneplanen allerede er rammebelagte, men endnu ikke udnyttet.

- Lokalplanlagt restrummelighed: Arealer som er lokalplanlagte, men endnu ikke udnyttet.

En grundvandsredegørelse er en redegørelse for kommuneplanens forudsætninger for, hvordan grundvandsbeskyttelsen er varetaget i planlægning af arealanvendelsen, jf. planlovens § 11e, stk. 1.

I bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger udenfor OSD (herefter kaldet "indvindingsoplande") står der i § 2, stk. 1[6]:

"Kommunalbestyrelsen skal i kommuneplanlægningen friholde områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Forbuddet gælder ikke arealer, der allerede er udlagt i kommuneplanen for disse virksomhedstyper og anlæg. Kommunalbestyrelsen skal desuden friholde afgrænsede boringsnære beskyttelsesområder til almene vandforsyninger for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet."

Dette kan, jf. bekendtgørelsens § 2, stk. 2[6], fraviges hvis:

"… det i en redegørelse for kommuneplanlægningens forudsætninger, jf. planlovens § 11 e, stk. 1, er godtgjort, at der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse for placeringen, herunder at lokalisering uden for de nævnte områder er undersøgt og ikke fundet mulig, og at faren for forurening af grundvandet kan forebygges."

---

[3] Vejledning nr. 3 Zonering: Detailkortlægning af arealer til beskyttelse af grundvandsressourcen. Miljøstyrelsen, 2000.

[4] Nitratsårbarhed og udpegning af NFI og IO. Afgiftsfinansieret grundvandskortlægning. Naturstyrelsen, 2015.

[5] Indsatsområder inden for sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder. Naturstyrelsen, 2015.

[6] Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse. BEK nr. 1697 af 21. december 2016.

I den statslige vejledning til kommuneplanlægningen i OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger udenfor OSD[2] er det uddybet, hvad grundvandsredegørelsen skal indeholde, for at varetage ovenstående:

- Som minimum beskrive bymønster i forhold til OSD og indvindingsoplande, det særlige behov for udlæg i OSD og indvindingsoplande, restrummelighed samt mulighed for alternative placeringer.

- Redegøre for, at der er særlig planmæssig begrundelse for udlæg indenfor BNBO af nye arealer til en arealanvendelse, som medfører øget fare for forurening af grundvandet. Desuden redegøre for, at lokalisering uden for BNBO er undersøgt og ikke fundet mulig, og at faren for forurening af grundvandet kan forebygges. Det gælder særligt faren for forurening med organiske mikroforureninger f.eks. pesticider.

- Vurdere om det medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet at lægge virksomheder og anlæg, der er på listen i den statslige vejlednings bilag 1[2], indenfor OSD og indvindingsoplande udenfor OSD.

- Redegøre supplerende, hvis planlægningen sker inden for nitratfølsomme indvindingsområde (NFI) med hensyn til aktiviteter der indebærer risiko for nitratforurening.

- Redegøre supplerende, hvis planlægningen sker inden for sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområde (SFI) med hensyn til aktiviteter der indebærer risiko for pesticidforurening.

- Redegøre supplerende, hvis planlægningen sker inden for områder med stor grundvandsdannelse eller områder, hvor grundvandsressourcen er knap.

Ifølge den statslige vejledning vil følgende skulle lægges til grund for vurdering af byudvikling i forhold til grundvandsinteresserne:

- Byudvikling i OSD og indvindingsoplande kan ske, hvis det er godtgjort i en grundvandsredegørelse, at der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse for placeringen samt at faren for forurening af grundvandet kan forebygges.

- Boligbebyggelse i OSD og indvindingsoplande kan som hovedregel ske, jf. vejledningen[2]: ”Herudover betyder ændringer af regler om privates pesticidanvendelse, at regelret anvendelse af pesticider i villahaver generelt ikke vurderes at udgøre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Dermed er boliger ikke længere en arealanvendelse, som automatisk udløser krav til kommunerne om grundvandsredegørelse.” Boligbebyggelse skal dog stadig vurderes individuelt, hvis der er andre væsentlige risici til forurening (f.eks. tagvand) eller mindsket grundvandsdannelse (f.eks. befæstelsesgrad, hvor arealer delvist eller helt mindsker grundvandsdannelsen).

- Byudvikling i BNBO kan som hovedregel ikke ske, med mindre der er særlig planmæssig begrundelse, at lokalisering uden for BNBO ikke er muligt samt at faren for forurening af grundvandet kan forebygges.

- Virksomheder kan lægges i OSD og indvindingsoplande, hvis de ikke udgør en væsentlig fare for forurening af grundvandet ved uheld. Se listen i vejledningens[2] bilag 1 over virksomhedstyper, der dog ikke er udtømmende.

- Indenfor NFI, SFI, områder med stor grundvandsdannelse og områder med knap grundvandsressource skal der ske en konkret vurdering. Dels vurdering af potentiel nitratforurening i NFI, sprøjtemiddelforurening i SFI, generel forureningsrisiko ved stor grundvandsdannelse, hvor der er stor og hurtig udvaskningsrisiko, samt vurdering af områder, hvor grundvandsdannelsen og dermed grundvandsressourcen mindskes eller forhindres ved høj befæstelsesgrad.

3 Vandforsyning

Dette kapitel beskriver vandforsyningsstrukturen i Lolland kommune, for at give et overblik over den nuværende placering og størrelse.

3.1 OSD og vandindvinding

Da Lolland er en ø hvor store dele er inddæmmet fjordbund, er mængden af fersk grundvand begrænset, og det er derfor ikke i hele Kommunen, der kan indvindes drikkevand.

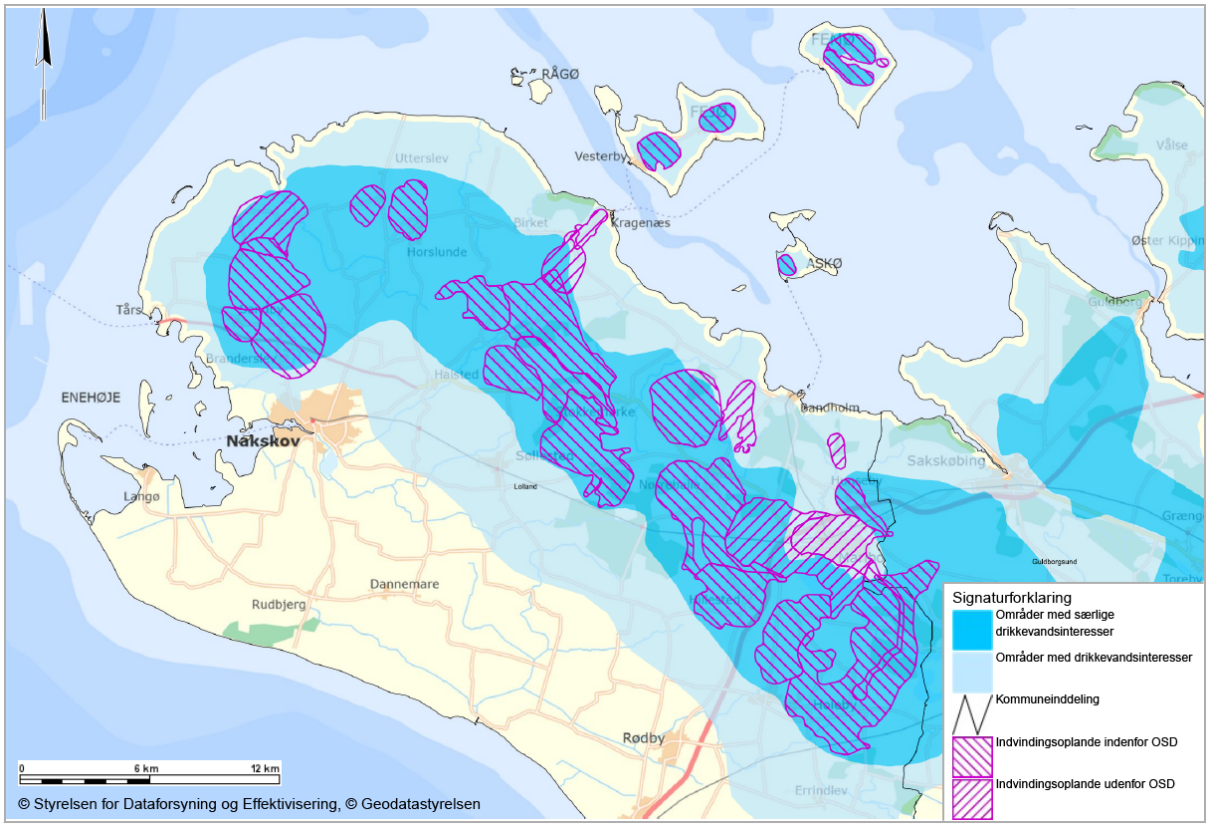
Der er 29 almene vandværker i Lolland Kommune, hvoraf 5 er distributionsvandværker, dvs. de køber vandet af et andet vandværk. Der indvindes fra 82 boringer fordelt på 38 kildefelter. Drikkevandsforsyningen udgøres 100% af grundvand. De tilladte indvindingsmængder og de aktuelt indvundne mængder fra 2020 fremgår af Tabel 1.

Tabel 1: Tilladt samt aktuelt oppumpede vandmængder på almene vandværker i Lolland Kommune.

Vandforsyning	Antal indvindings-boringer	Tilladelse (m³/år)	Indvinding i 2020/2019 (m³/år)
Askø Strandvig	2	8.000	6.074
Borresminde vandværk*	3	47.000	25.830
Fejø vandværk* (2 værker)	4	70.000	35.078
Femø vandværk	2	12.000	4.828
Fuglse vandværk	3	35.000	20.371
Holeby & Omegns vandværk*	3	350.000	169.825
Horslunde vandværk	5	125.000	94.480
Hunseby-Maglemer vandværk	1	40.000	27.260
Købelev vandværk *	2	30.000	32.875
Lille Strandgård vandværk	1	2.000	1.117
Lolland vand A/S* (4 værker)	32	3.016.000	1.743.709
Reersnæs vandværk*	2	20.500	13.728
Sandby vandværk	4	110.000	82.707
Stokkemarke vandværk	3	150.000	107.568
Søllested Vandforsyning	4	250.000	197.233
Sønderby vandværk	2	15.000	11.679
TSV vandværk	4	160.000	100.319
Utterslev-Kastager vandværk	2	25.000	13.502
Vesterborg vandværk	1	33.000	37.635
Østofte-Nørreballe vandværk	2	170.000	106.322

*Tilladelse eller en af flere tilladelser er under fornyelse.

Kommunen har både OD områder (områder med drikkevandsinteresser) og OSD områder, se Figur 1, der dækker den nordlige halvdel af Lolland. I den sydlige halvdel er grundvandet primært salt. Alle vandforsyningernes indvindingsoplande (se Figur 1) ligger indenfor enten OSD eller OD. På de tre øer, Askø, Fejø og Femø, dækker indvindingsoplandene hele OSD.

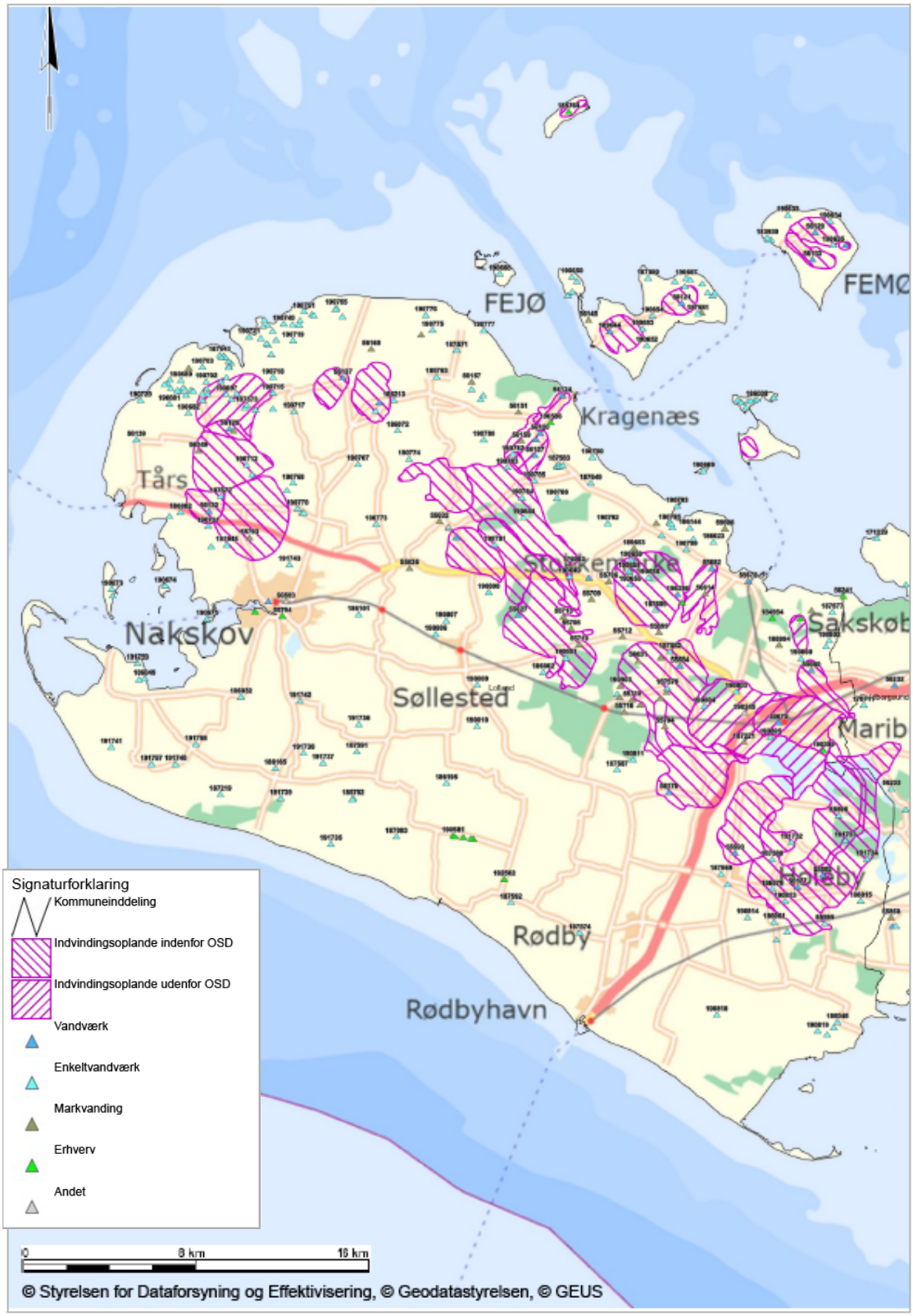


Figur 1: Oversigt over OSD, OD og indvindingsoplande til almene vandværker i Lolland Kommune.

Ud over indvinding af grundvand til almene vandforsyninger, indvindes der i Lolland Kommune også grundvand til privat husholdning og erhverv (industri, markvanding, husdyr, gartneri, mv.).

Der er 4 ikke-almene vandværker (3-9 hustande), ca. 225 enkeltindvindere og 51 erhvervs indvindere, hvoraf 10 indvinder overfladevand i forbindelse med råstofindvinding, overrisling til støvbekæmpelse, rensning af dræn/regnvandsledninger samt vask af roer. Beliggenheden af indvindingsanlæggene er vist på Figur 2. oplysningerne stammer fra jupiterdatabasen[7].

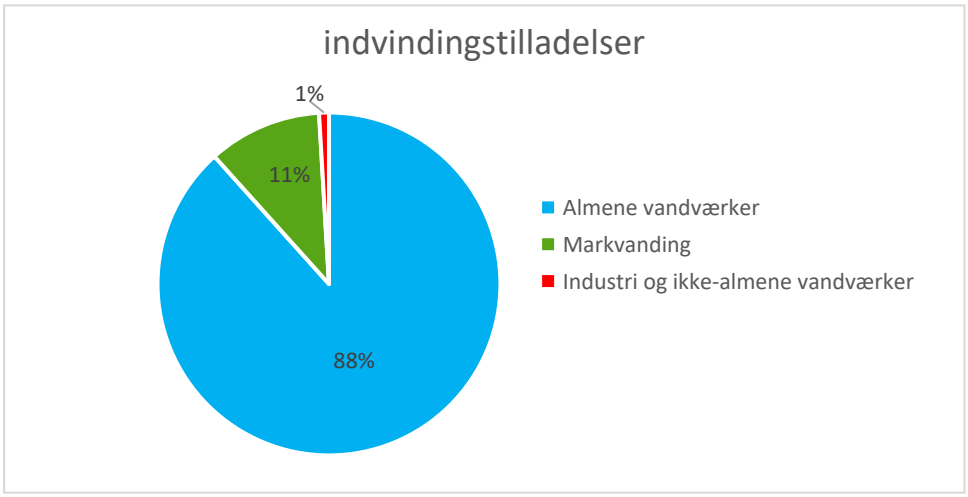
[7] www.GEUS.dk (fanebladet "Produkter, ydelser og faciliteter", vælg "Data og kort" og derefter vælg "National boringsdatabase (Jupiter)")



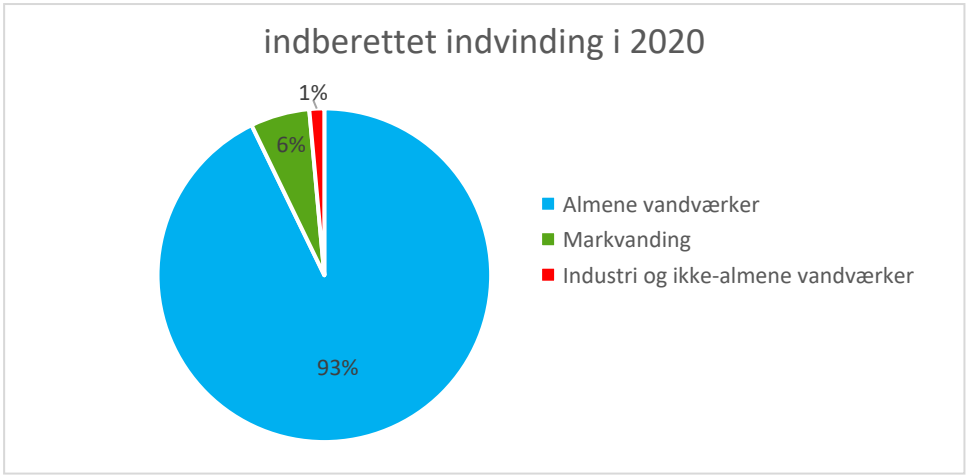
Figur 2 Vandindvindingsanlæg i Lolland kommune

Fordelingen af den tilladte og faktiske indvinding, vurderet ud fra de indberettede vandmængder og fordelt på de enkelte indvindingstyper, er vist på Figur 3 og Figur 4. Der er givet tilladelse til indvinding af 5.284.000 m^3 grundvand i Lolland kommune. De indberettede mængder fra 2020 udgør i alt 3.051.414 m^3. Enkeltindvinderne har ingen indvindingstilladelse og skal ikke indberette vandmængder, så derfor fremgår de ikke i Figur 3 og Figur 4. Ikke-almene vandværker (3-9 hustande) er slået sammen med industri, da flere af dem har tilknyttet erhvervsformål på anlægget også.

Figur 4 viser, at 93% af den faktiske indberettede indvinding i 2020 udgøres af indvindingen til almene vandforsyninger, mens markvanding stod for 6 % af indvindingen, og ikke-almene vandværker og industri (med egen indvinding) stod for 1 % af indvindingen.



Figur 3 Fordeling af indvindingstilladelser



Figur 4 Fordeling af indberettet indvinding for 2020

3.2 Forsyningsstruktur

Vandforsyningsstrukturen i Lolland Kommune er decentral, og det forventes, at der i fremtiden forsættes med decentral vandforsyning, hvor kommunens borgere forsynes med rent drikkevand af de eksisterende almene vandforsyninger. En decentral placering af vandforsyningsanlæg er med til at sikre en større spredning af indvindingen, hvilket bevirker, at grundvandsressourcen ikke påvirkes negativt til skade for grundvandskvalitet, vådområder og naturen.

Der er etableret nødforbindelser mellem en stor del af vandforsyningerne i Lolland kommune for at øge forsyningssikkerheden for vandforsyninger og forbrugere. Det er planlagt i vandforsyningsplanen[8], at der skal ske en forsat udbygning af nødforbindelser mellem vandværkerne.

Der sker ikke import/eksport af vand mellem vandforsyninger i Lolland Kommune og Guldborgsund Kommune. Der er dog enkelte ejendomme i kommunen der forsynes af vandværker i Guldborgsund Kommune og modsat.

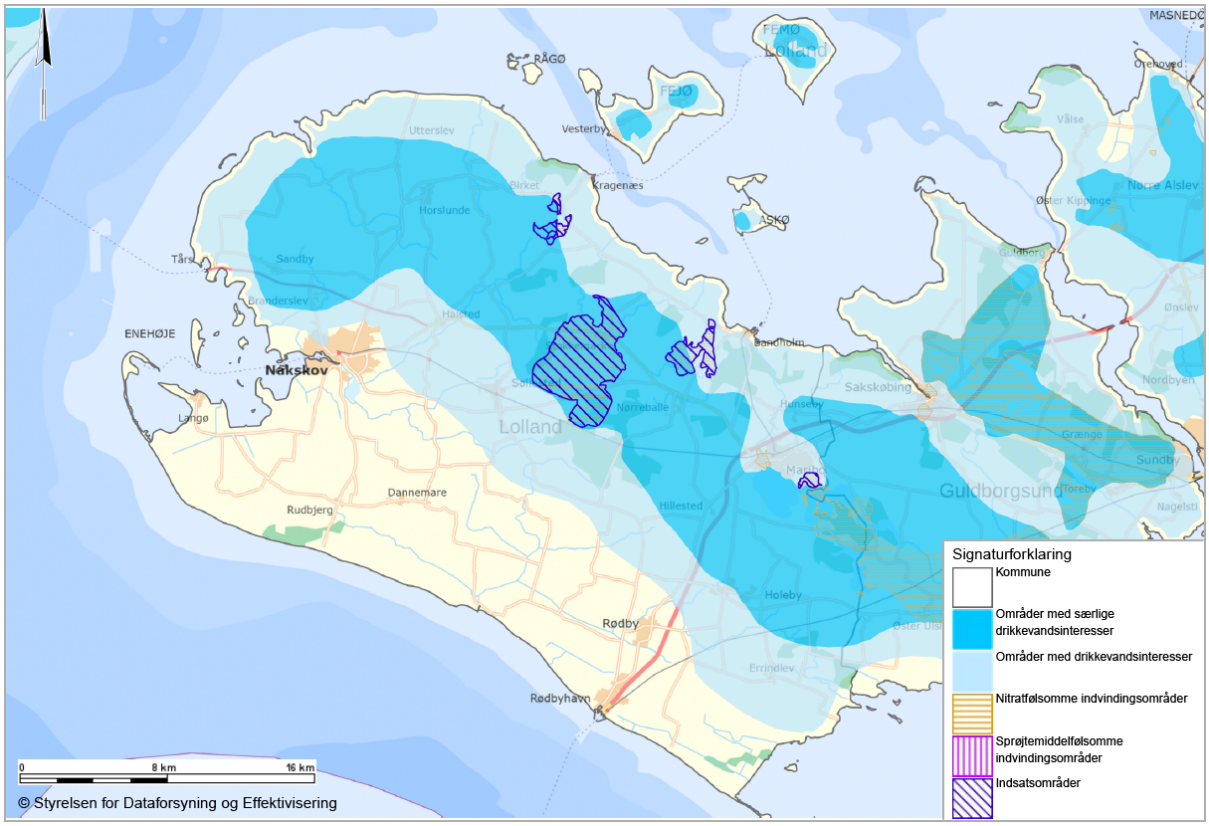
3.3 Sårbart grundvand

Nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) afgrænses indenfor OSD og indvindingsoplande udenfor OSD, hvor det øverste primære magasin har stor nitratsårbarhed, og hvor der samtidig sker nogen eller stor grundvandsdannelse til magasinet. I områder, hvor magasinet har nogen nitratsårbarhed, og der samtidig sker nogen eller stor grundvandsdannelse til magasinet, afgrænses der som udgangspunkt også nitratfølsomme indvindingsområder. For disse områder foretages der dog en konkret vurdering af behovet for afgrænsning. Der afgrænses ikke nitratfølsomme indvindingsområder, hvor grundvandsmagasinet har lille nitratsårbarhed, uanset størrelsen af grundvandsdannelsen. Inden for NFI kan der udpeges indsatsområder (IO), hvor en særlig indsats til beskyttelse af grundvandsressourcen er nødvendig for at sikre drikkevandsinteresserne. Afgrænsningen af NFI og tilhørende indsatsområder er vist på Figur 5.

Lolland er delt i tre kortlægningsområder (Midtlolland, NV-Lolland og Borresminde vandværk (indvindingsoplande uden for OSD)), og det er kun i kortlægningen for Midtlolland og Borresminde, der er afgrænset NFI og IO. NV-Lolland kortlægningen er stadig i gang, og forventes færdig i 2022/23. Der er ingen kortlægning af Øerne: Askø, Fejø, Femø og de andre mindre øer i Lolland Kommune.

Sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder (SFI) er på nuværende tidspunkt kun udpeget på sandjorde, der er særligt sårbare over for forurening med sprøjtemidler. Der er ingen udpegninger af SFI i Lolland Kommune.

[8] Vandforsyningsplan 2010-2017 for Lolland kommune



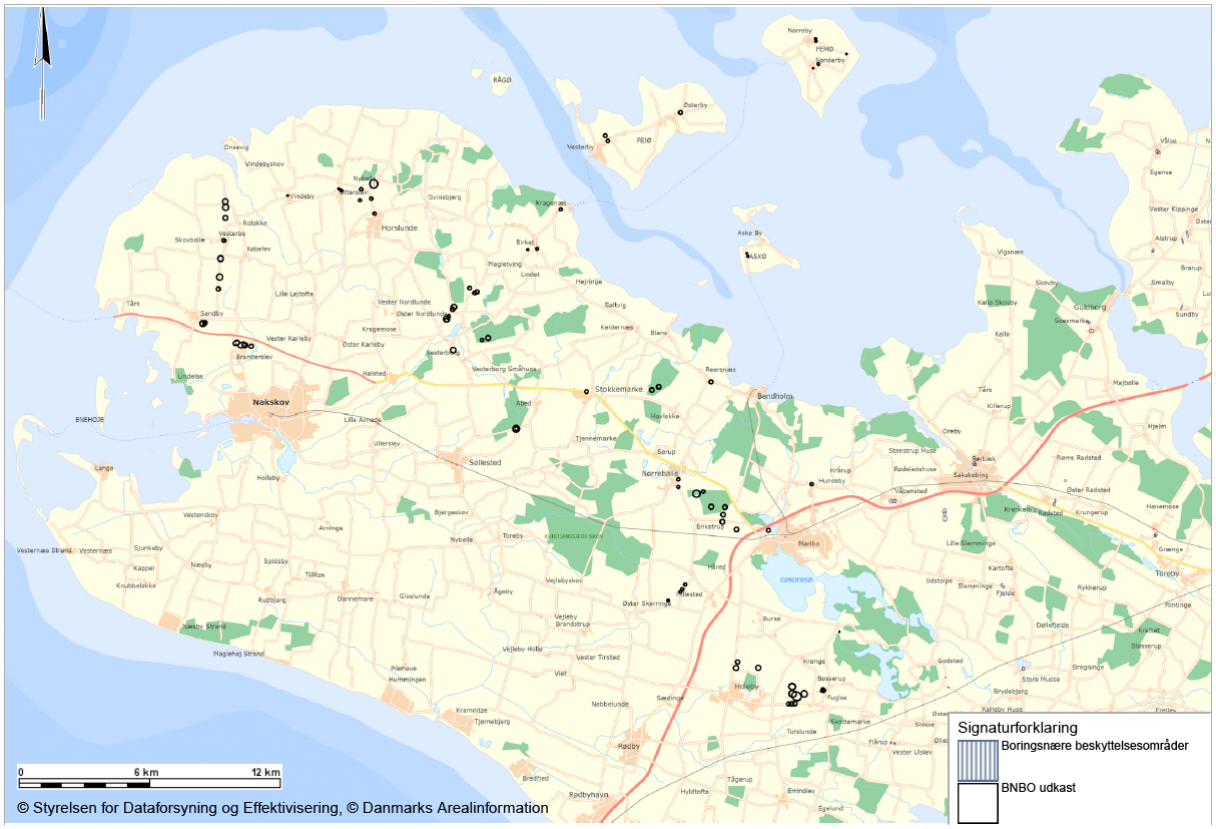
Figur 5 Nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) og indsatsområder (IO) i Lolland Kommune

3.4 Boringsnære beskyttelsesområder

Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) er områder på jordoverfladen omkring indvindingsboringer til almene vandforsyninger, hvor der på grund af forhold relateret til vandindvindingen, de hydrogeologiske forhold og arealanvendelsen kan være behov for at gennemføre målrettet grundvandsbeskyttelse på baggrund af en konkret vurdering.

Staten har afgrænset BNBO for indvindingsboringer til almene vandforsyninger i Lolland Kommune. De udpegede BNBO kan ses på Figur 6 sammen med de udkast til BNBO staten til start tegnede for alle vandværkerne.

Det er ikke alle indvindingsboringer til almene vandværker, der har fået afgrænset et BNBO, det skyldes flere grunde, fx vandværkets indvindingstilladelse er udløbet men under fornyelse, indvindingstilladelsen er fornyet efter bekendtgørelses udgivelse, eller at staten mangler at afgrænse BNBO for den pågældende boring. Flere af de afgrænsede BNBO skal også genberegnes, da den tilladte indvindingsmængde, til en stor del af Lolland Kommunes almene vandværker, er blevet ændret i forbindelse med fornyelse af deres indvindingstilladelse. Det forventes, at staten genberegner dem i forbindelse med afslutningen af NV-Lolland kortlægningen, dvs. formodentlig i 2022/23.



Figur 6 Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) i Lolland Kommune samt de udkast til BNBO staten til start tegnede for alle vandværkerne.

4 Grundvandsressourcen

I Lolland Kommune er grundvandet en ressource, som geografisk set, ikke er ligeligt fordelt. Grundvandet dannes hovedsagligt midt på Lolland, samt i den nordlige til NV-lige del af kommunen, hvilket svarer til nogle af de højst liggende områder i kommunen. Der er mange lavtliggende og inddæmmede områder i kommunen og disse bidrager ikke synderligt til grundvandsressourcen. Grundvandet i Lolland Kommune er dermed en begrænset ressource.

4.1 Geologiske og hydrogeologiske forhold

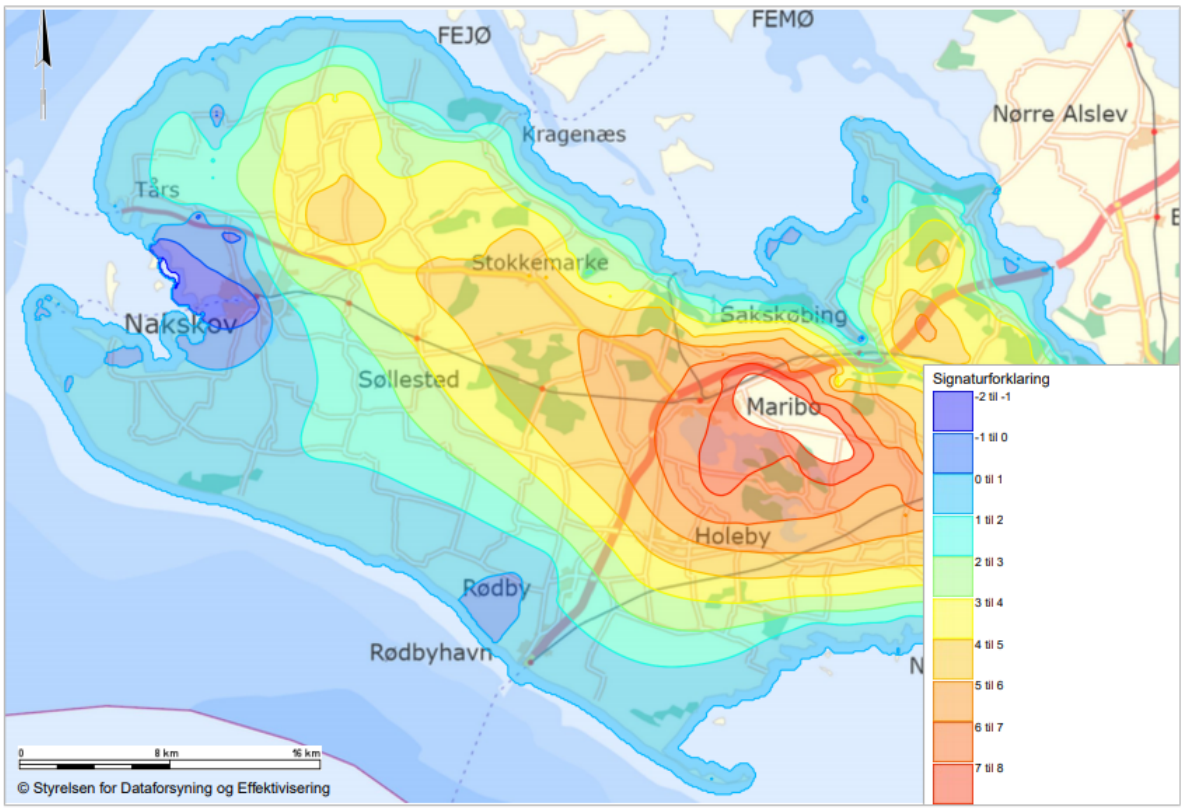
Geologisk set, er Lolland et bundmorænelandskab formet af is-fremstødene gennem istiderne. Det nuværende forholdsvist flade landskab, der kendetegner kommunen, er dannet under sidste istid, Weichsel, hvor det Ungbaltiske Fremstød dækkede Lolland.

Gletsjerfremstødene har ført til at størstedelen af kommunen er dækket af et tykt lag moræneler. Moræneler består hovedsagligt af en blanding af ler, sand og grus, indeholdende sten i meget varierende størrelser, ligesom der også kan forekomme sandslirer og lignende. Overordnet set er moræneleret lavpermeabelt, hvilket betyder at vand flyder dårligt igennem det. Grundet det tykke og tunge isdække, der lå over moræneleret, ses det dog flere steder at der er sprækkedannelse i moræneleret, i de øverste 5-15 m.

Moræneleret virker, med undtagelse af den opsprækkede del, som en beskyttende barrierer over grundvandsmagasinerne og dets tykkere laget er, dets bedre. Ved tynde dæklag af moræneler, vil lagets beskyttende egenskaber være betydeligt forringet, grundet sprækkedannelsen.

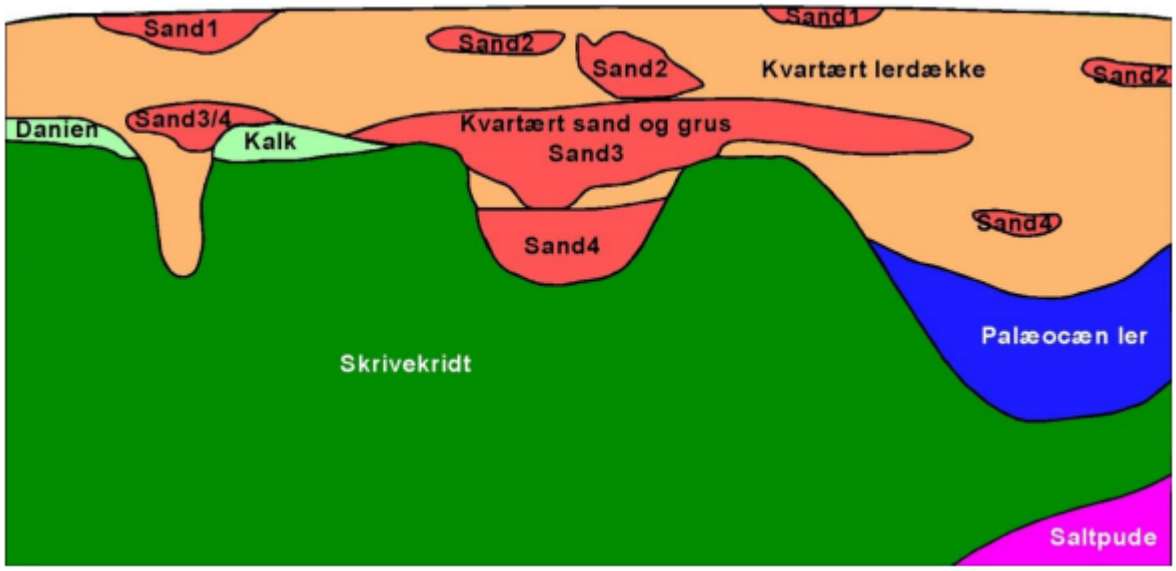
Grundvandsmagasinerne i kommunen er spændte magasiner, hvilket vil sige at trykniveauet i magasinerne, står højere end laggrænsen for magasinet.

Et simuleret potentialekort for kalken, kan ses på Figur 7. Det er fra en rapport om vandbalancen 2020 i Lolland kommune, udarbejdet i 2020 af Rambøll, for Lolland Kommune[10].



Figur 7: Simulerede potentialer i kalken, i forhold til nuværende indvinding. Fra vandbalance rapporten[10]. Værdierne er opgjort i meter over havniveau, de negative værdier, betyder derfor at vandstanden i grundvandsmagasinet ligger under havniveau. Vandet løber vinkelret på linjerne og det bevæger sig fra de høje værdier og mod de lave. Grundvandsstrømmen i kommunen er hovedsagligt imod kysterne.

På Lolland er der defineret 5 overordnede geologiske lag, hvorfra der kan indvindes grundvand. De består af 4 sandlag (Sand1 til Sand4) og et lag bestående skrivekridt, med lokale overlejringer af bryozokalk (se Figur 8). Disse lag udgør kommunens grundvandsmagasiner.



Figur 8: Geologisk snit gennem Lolland fra Nord (venstre) til Syd (højre)[9]. Bryozokalken, kaldes også for "Danien Kalk", sådan som det ses på denne figur.

Udbredelsen af sandmagasinerne varierer meget og de eksisterer ikke som store sammenhængende magasiner.
Sand1, der er det mest terrænnære magasin, er udbredt over større dele af Lolland, men i meget små lokale sandlommer. Dele af Sand1 vurderes lokalt at stå i forbindelse med Sand2. Sand2 har en større udbredelse, og selve sandlommerne er større, end det der ses ved Sand1. Sand2 forventes også lokalt at have forbindelse med Sand3.
Sand3 er det sandmagasin med den største sammenhængende udbredelse. Dette gør at indvindingsmulighederne i dette magasin er bedre. Ud over dette, ligger dette magasin dybere end de foregående magasiner, hvilket øger sandsynligheden for at det er bedre beskyttet. Sand4, har en meget begrænset udbredelse og står lokalt i direkte forbindelse til Sand3 og kalkmagasinerne.

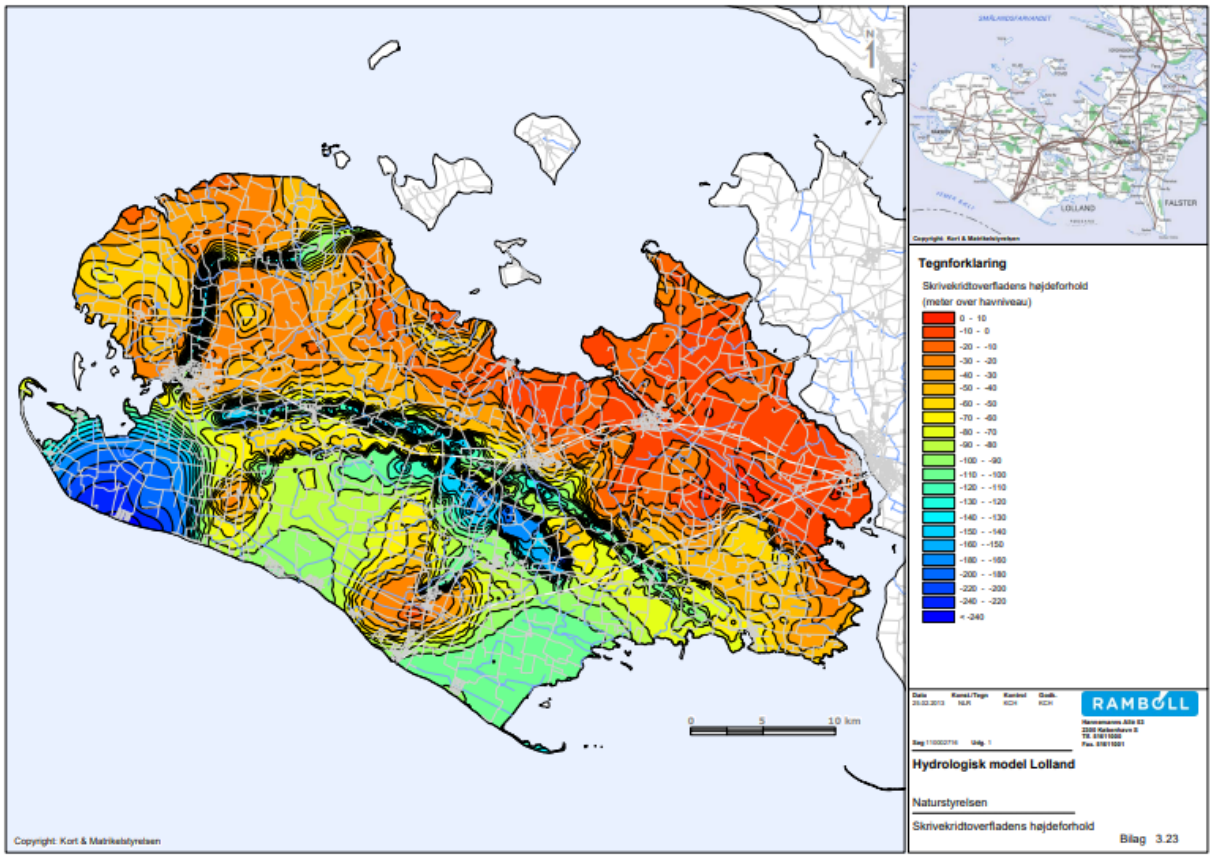
Bryozokalken er lokalt tilstede på den NV-lige del af Lolland og er beliggende oven på Skrivekridtet. Skrivekridtet, der er det dybeste grundvandsmagasin, er udbredt på hele Lolland, men findes i en meget varierende dybde (Figur 9). Skrivekridtsmagasinet er dannet i et salt havmiljø, dette gør, at der stadig er saltvand i magasinerne (residual havvand), hvis man kommer dybt nok ned i kridtlaget. Dette betyder at områderne, hvor skrivekridtet ligger dybt, er områder, hvor grundvandet er salt. Dette gør at dele af skrivekridtet ikke egner sig til indvinding af drikkevand.

Der indvindes hovedsagligt drikkevand fra Sand3, sand4 og Skrivekridtet + Bryozokalken, men der finder også større indvindinger sted fra Sand2. Det forventes også, at der finder indvinding sted fra Sand1. Delvist fordi det lokalt er forbundet med Sand2 og så fra private brønde, hvis dybde ofte er begrænset.

Fordelingen af magasinerne gør at størstedelen af indvindingen i kommunen, finder sted fra det nordlige Lolland, NV-Lolland samt Midtlolland.

[9] Fig. 4.7 fra "Redegørelse for Lolland" –Afgiftsfinansieret grundvandskortlægning 2013, fra 22/12 2013. Udarbejdet af Orbicon for Naturstyrelsen Storstrøm.

Geologisk set, er undergrunden i kommunen, opdelt af dybe dale i kridtet. Der løber bl.a. en dal fra Nakskov og nordpå mod Vindeby, den drejer dog af inden og løber i en østlig til nordøstlig retning, hvor den snitter den sydlige del af Horslunde og ender ved kysten omkring Torrig Skov (Figur 9). Dette gør at NV-Lolland er hydrologisk afskåret, fra resten af Lolland, da denne dal er fyldt med kvartære aflejringer, hovedsagligt bestående af moræneler. En anden dal løber fra Nakskov og i en østlig til sydøstlig retning, syd for Maribo og ender ved kysten omkring Nysted, i Guldborgsund Kommune. Denne dal er også fyldt med kvartære aflejringer, her indeholder den dog også de forskellige sandlag, hvilket muliggør indvinding af drikkevand. De andre lavtliggende dele af skrivekridtet på Sydlolland, der fremgår af Figur 9, er flere steder overlejret af plastisk ler og dermed ikke fyldt med kvartære aflejringer. De kvartære aflejringer er beliggende oven på den plastiske ler (Palæocæn ler). Disse områder er samtidig lavtliggende og grundvandet er hovedsagligt salt og egner sig ikke som drikkevand.



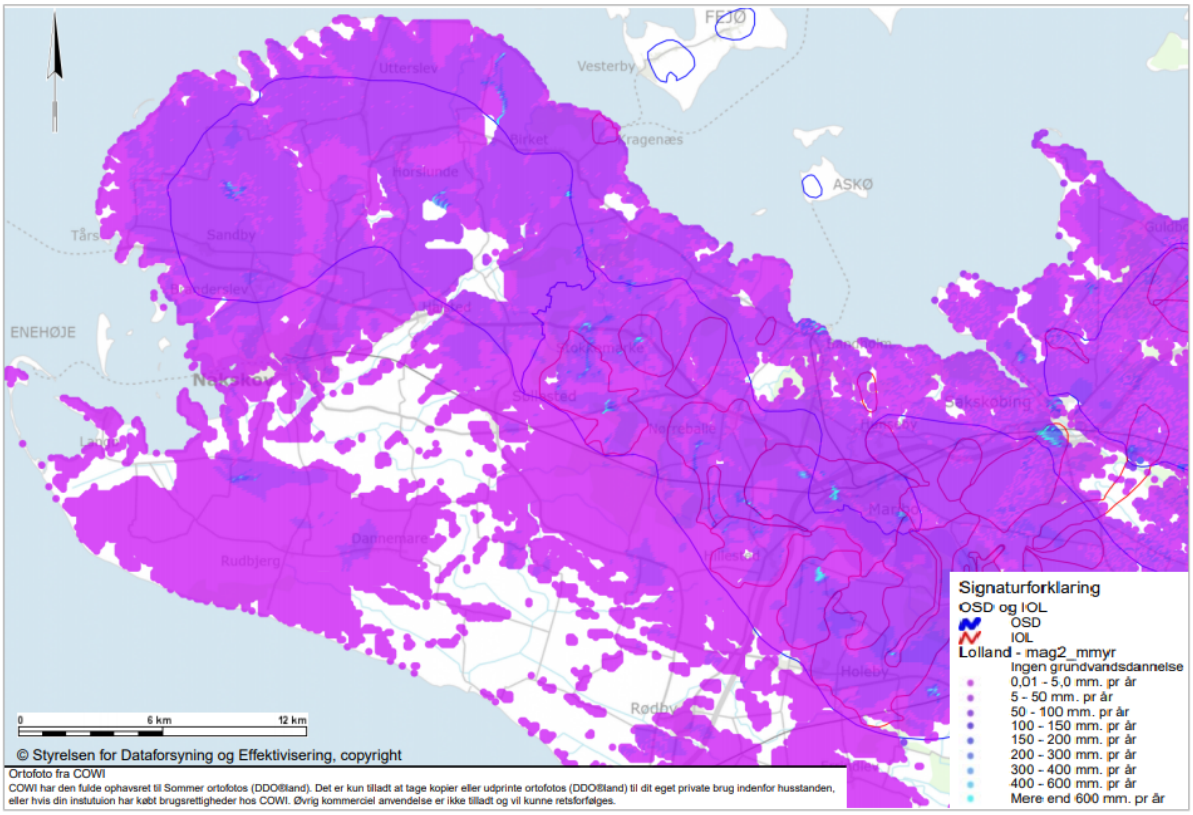
Figur 9: Skrivekridtoverfladens højdeforhold – topografi i forhold til havniveau. Kridtet ligger dybt i alle de blålige dale, der ses på kortet. De fleste af de dybe områder er fyldt med kvartære aflejringer fx moræneler. På den sydlige del af Lolland, er der dog aflejret lag af plastisk ler, oven på kridtlagene, som ikke fremgår i ovenstående højdekort.

4.2 Grundvandsdannelse og Kvantitet

Grundvandsdannelsen afhænger af flere faktorer som fx: nedbør, fordampning, overfladeafstrømning, dræning og grundvandsindvinding. Den afhænger dog også af landskabets topografi og områdets hydrogeologiske egenskaber. Som nævnt i ovenstående afsnit, er moræneleret lavpermeabelt og leder dermed vand dårligt. Moræneleret, sammen med den lave terrænkote og de små højdeforskelle i Lolland Kommune, gør at grundvandsdannelsen i Lolland kommune er lav og at store dele af nedbøren fordamper, eller strømmer væk via dræn.

Rambøll har for nyligt udarbejdet en vandbalance[10] for Lolland kommune. Ifølge den, er den tilgængelige grundvandsressource meget begrænset og den er skævt fordelt i kommunen. Der er vurderet på grundvandsdannelsen til følgende magasiner: terræn, Sand2, Sand3 og kalk. Det vurderes, at der ved den nuværende indvinding finder en årlig infiltration ved terræn på 25,6 mm, sted. Af det vurderes 2,21 mm at gå til Sand2; 4,12 mm når Sand3 og 4,4 mm går til kalken. Den gennemsnitlige nedbør i kommunen svarer til 731 mm/år, af dette fordamper 551 mm, hvilket giver en nettonedbør på 180 mm. Af denne mængde går langt det meste til drænafstrømning (167,5 mm)[11].

Den beregnede grundvandsdannelse er den gennemsnitlige grundvandsdannelse fordelt på hele kommunens areal. I virkeligheden varierer den meget lokalt og man kan derfor have område hvor der sker en langt større grundvandsdannelse, ligesom der er steder, hvor der nærmest ikke finder grundvandsdannelse sted. Et eksempel på den varierende grundvandsdannelse kan ses på Figur 10, der stammer fra Gis-kortene fra den statslige grundvandskortlægning fra 2013[12]. Det er Sand3, der vises grundvandsdannelse for.



Figur 10: grundvandsdannelse Sand3, Den afgiftsfinansieret grundvandskortlægning 2013 - MiljøGis kort fra de statslige grundvandskortlægninger. Der er ikke beregnet for øerne, hvorfor disse ikke fremgår af kortet.

[10] Vandbalance og bæredygtig indvinding i Lolland Kommune, juni 2020, Rambøll – Udarbejdet for Lolland Kommune.

[11] Vandbalance og bæredygtig indvinding i Lolland Kommune, juni 2020, Rambøll – Udarbejdet for Lolland Kommune.

[12] http://miljoegis.mim.dk/cbkort?&profile=grundvand

Det fremgår af Figur 10, at den største grundvandsdannelse i Lolland Kommune, hovedsagligt finder sted inden for OSD og indvindingsoplande.

I Danmark defineres en indvinding for værende bæredygtig, når max 30 %, af grundvandsdannelsen indvindes.

Det vurderes endvidere i vandbalance rapporten, at de Danske kriterier for bæredygtig indvinding overskrides i sand3 (udnyttelsesgrand på 51%) og i kalken (udnyttelsesgrad på 36%), ved den aktuelle indvinding. Det vurderes dog, at indvindingen godt kan være bæredygtig, selvom kriteriet på 30 % overskrides. Det vurderes, at den aktuelle indvinding fra kalkmagasinet (med undtagelse af NV-Lolland) er bæredygtig. Angående udnyttelsesgraden i Sand3 så vurderes den ikke at være bæredygtig, men det vurderes også, at der ikke umiddelbart er risiko for salt-indtrængen i dette magasin. Der er til gengæld risiko for en øget påvirkning fra overfladen samt en øget risiko for at påvirke vandafhængig natur ved terræn. Der er i forlængelse af vandbalance rapporten udarbejdet en rapport omkring bæredygtig indvinding for Lolland Vands kildefelter[13]. Ud fra denne rapport er det, med en specifik fordeling af vandmængderne pr. boring, muligt at have udnyttelsesgrader over 30% uden påvirkning af vandkvalitet og natur.

På den NV-lige del af Lolland, finder der en stor indvinding sted fra kalkmagasinet, da der ikke findes nogle udbredte sandmagasiner. Ud over dette, er området, som tidligere beskrevet, hydrologisk set, afskåret fra resten af Lolland. I grundvandsbalancen er der derfor blevet regnet på udnyttelsesgraden lokalt for dette området. Der beregnes en nuværende udnyttelsesgrad på ca. 37 %. Det vurderes i rapporten, at denne indvinding ikke er bæredygtig.

Hvis indvindingen ikke er bæredygtig, er der risiko for bl.a. at trække salt grundvand ind i boringerne. Dette vil betyde at boringerne og den lokale del af magasinet, ikke længere kan bruges til indvinding. En anden risiko er at trække andre forurenende stoffer ned i magasinet, eller at få trukket ilt ned. Sidst men ikke mindst, vil en for kraftig indvinding risikere at påvirke terrænnære naturområder, som er vandafhængige fx søer, moser vandløb osv.

Ud fra resultaterne af vandbalance rapporten, vurderer Lolland Kommune, at der ikke er en overskydende ressource af grundvand. Det vurderes at det vil være meget svært at finde nye arealer, hvorfra det vil være muligt at øge den nuværende indvinding af grundvand.

4.3 Kvalitet

Grundvandet i Lolland Kommune indeholder forskellige forurenende stoffer, både naturligt forekommende og miljøfremmede. Af de naturligt forekommende nævnes her et par eksempler: arsen og salt.

Arsens grænseværdi i drikkevand, ligger på 5 µg/l. Der ses flere boringer i Lolland Kommune, hvor værdierne for arsen i råvandet overskrider grænseværdien. Arsen forekommer naturligt og findes i både kalkmagasinerne og sandmagasinerne. Der ses store geografiske variationer i niveauerne på Lolland. Den naturlige kilde til arsen er arsenholdige mineraler i grundvandsmagasinerne, som fx jernoxid og pyrit[14]. Arsen kan dog fjernes i forbindelse med den naturlige vandbehandling, dette kræver blot at der er jern nok i

[13] Bæredygtig indvinding Lolland Kommune. Udarbejdet af Rambøll januar 2021, for Lolland Kommune.

[14] Flemming Larsen og Claus Møller, GEUS og Loren Ramsay, Alectia A/S, By- og Landskabsstyrelse 2009: Manual om arsen i dansk drikkevand, med forslag til løsninger.

råvandet. I de tilfælde, hvor der ikke er jern nok i råvandet, kan arsen fjernes ved udvidet vandbehandling, bestående af et filter med jerngranulat. Dette skyldes at arsen adsorberer på bla. jern og dermed udfælder sammen med jern, i løbet af den almindelige vandbehandling. Der er 4 almene vandværker i Lolland Kommune, som bruger avanceret vandbehandling for at fjerne arsen.

Et andet naturligt forekommende stof, som kan medføre problemer, er salt. Problematikken opstår, hvis der fx indvindes i for stor dybde i kalkmagasinerne, eller ved en for kraftig indvinding. Det skyldes, at der er dybereliggende residual havvand i kalken. Der er også risiko for at trække saltvand ind fra havet. Dette sker især ved indvindinger, der ligger nær kysten. Da mange boringer i Lolland Kommune er forholdsvist kystnære og sat i kalkmagasinerne, er salt et ret udbredt problem, der kræver stor opmærksomhed. Når først salt er trukket ind i magasinet, går der mange år uden indvinding, før end det er udvasket igen.

Ud over de naturligt forekommende stoffer, ses der også miljøfremmede stoffer i grundvandet. Sådanne stoffer kan fx være pesticider og deres metabolitter. Indtil videre har pesticider været et mindre problem i kommunen, men stofferne er begyndt at dukke op i flere og flere boringer og udgør dermed et stigende lokalt problem. Der er 10 almene vandværker i Lolland Kommune, som har gjort fund af pesticider i én eller flere boringer og 3 vandværker har målt koncentrationer over grænseværdierne i en eller flere boringer.
Der kan gå langt over 40 år, før end et gennembrud af pesticider eller deres metabolitter viser sig, i forhold til hvornår pesticidet blev brugt. Dette skyldes vandets lave hastighed ned gennem moræneleret. Det er derfor ikke muligt at sige, hvor stort problemet bliver i fremtiden.

4.4 Opsummering

Lolland er hovedsagligt præget af istids-aflejringer og dermed af en geologi, som er påvirket af gletsjer-tektonik. Moræneleret er aflejret i forbindelse med istiderne og virker bl.a. beskyttende imod nedsivende forureninger. Det er dog ikke alle steder, at laget er lige tykt, ligesom det kan være op-sprækket i de øvre 5-15 m, grundet vægten af gletsjerne. Dette begrænser beskyttelsen af grundvandsmagasinerne.

Lige såvel som morænelerslaget beskytter mod nedsivende forureninger, mindsker det også mængden af nedsivende grundvand. Dette betyder, at der finder en begrænset grundvandsdannelse sted under moræneleret.
Morænelerslagene stadser dog ikke div. forureninger fra at nå grundvandsmagasinerne over en længere årrække, da der stadig forgår en langsom transport af vand ned gennem leret. Hvis grundvandsmagasinerne var helt sikret mod nedsivende forurening, ville det til sidst heller ikke være muligt at indvinde vand fra grundvandsmagasinet pga. den manglende nedsivning af vand.

Den begrænsede grundvandsressource fører et andet problem med sig, bestående af indtrængende saltvand. Saltvandet kan komme fra de dybe dele af kalk/kridtlagene, eller blive trukket ind fra havet, hvis grundvandsmagasinerne overudnyttes.

Tilstedeværelsen af arsen, som skyldes den eksisterende geologi eller overudnyttelse af grundvandsmagasinet, er også en problemstilling, denne kan dog løses lokalt på vandværkerne, ved en simpel form for udvidet vandbehandling.

Lolland Kommune står derfor med en begrænset grundvandsressource, hvor en overudnyttelse potentielt set, kan gøre indvinding af rent grundvand umuligt og hvor nedsiven-

de forurening kan udgøre en risiko for den fremtidige mulighed for grundvandsindvinding.

5 Forhold til anden planlægning

Dette kapitel beskriver grundvands- og overfladevandsrelaterede emner fra anden planlægning: Vandområdeplaner, bekendtgørelse om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter, klimatilpasningsplan, indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse og råstofplan. Derved fås et overblik for hele Lolland kommune over konfliktpotentiale til anden planlægning samt om anden planlægning kan have indflydelse på, hvor der kan ske byudvikling i OSD, indvindingsoplande og IO.

5.1 Miljømål – Vandområdeplanerne

Statens vandområdeplaner er en samlet plan for forbedring af det danske vandmiljø. Planerne beskriver hvordan Danmark vil sikre god tilstand i forhold til Danmarks grundvandsressourcer, kystvande, søer og vandløb, i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv.

Vi befinder os i slutningen af anden planperiode (periode 2015-2021) for statens vandområdeplaner, og en ny er under udarbejdelse. Tredje planperiode kommer til at løbe fra 2021-2027. Basisanalysen for vandområdeplanerne 2021-2027 ligger klar, så dette afsnit kommer til at henvise til både den gamle og den kommende vandområdeplan.

Statens vandplanlægning foregår inden for fire vandområdedistrikter, bestående af vandområdedistrikterne:

- Jylland og Fyn
- Sjælland
- Bornholm
- Internationalt vandområdedistrikt

Disse er igen opdelt i 23 Hovedvandoplande, fordelt over hele Danmark[15].

Lolland er del af 'vandområdedistrikt Sjælland' og består af to Hovedvandoplande: 2.5 Smålandsfarvandet og 2.6 Østersøen. Der er en yderligere inddeling i 10 grundvandsforekomster, der består af 3 terrænnære, 4 regionale og 2 dybe, forekomster[16]. Der ses dog en lidt anden fordeling i basisanalysen for 2021-2027, hvor der på Lolland er defineret følgende forekomster: 36 terrænnære, 2 regionale og 20 dybe.

Ifølge vandområdeplanerne 2015-2021, er det generelle miljømål for grundvand 'God tilstand', dette opnås, når både den kvantitative tilstand og den kemiske tilstand er god.

God kvantitativ tilstand, kræver at den gennemsnitlige årlige indvinding, ikke overstiger den langsigtede tilgængelige grundvandsressource[17].

---

[15] Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt Sjælland, juni 2016 – Miljø- og Fødevareministeriet, Styrelsen for vand og Naturforvaltning.

[16] Link til MiljøGis for vandområdeplaner 2015-2021: http://miljoegis.mim.dk/spatialmap?profile=vandramme-direktiv2-bek-2019

[17] Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt Sjælland, juni 2016 – Miljø- og Fødevareministeriet, Styrelsen for vand og Naturforvaltning.

Ifølge basisanalysen for vandområdeplanerne 2021-2027, er der magasiner i Lolland Kommune, som vil kræve nærmere vurdering, inden udkastet til vandområdeplanerne kommer ud. Dette skyldes at det er vurderet at der finder en indvinding sted, som overstiger 30 % af grundvandsdannelsen. Disse magasiner er samtidig sat med risiko for manglende opfyldelse i 2027, i forhold til de opsatte miljømål for kvantitet. De andre magasiner har vurderingen 'god kvantitativ tilstand'. Angående den kemiske tilstand, er der kun et enkelt sted, hvor den vurderes som 'ringe kemisk tilstand', denne lokalitet vurderes også at have manglende opfyldelse i 2027. Der findes flere steder, hvor tilstanden er ukendt[18] og her afventes selve vandområdeplanen, før end vurderingen kendes.

Jf. BEK nr. 449 af 11/04/2019, Bekendtgørelse om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter, er der ikke opstillet konkrete supplerende foranstaltninger for grundvandet i Vandområdedistrikt Sjælland. Af samme bekendtgørelses § 8, fremgår det at kommunerne skal forebygge en forringelse af grundvand og overfladevandområder, samt sikre at de miljømål, der er fastlagt i bekendtgørelse om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster, ikke forhindres.

Lolland Kommune afventer for nuværende, statens vandområdeplaner 2021-2027, for at se, hvilke foranstaltninger der opstilles for forbedring af grundvandets kvantitative og kemiske tilstand.

5.2 Indsatsplan

Der er i forbindelse med grundvandskortlægningen foretaget en afgrænsning af nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) og indsatsområder (IO) i Midtlolland[19] og Borresminde[20] kortlægningsområdet. Afgrænsningerne kan ses på Figur 5.

NFI udpeges, hvor grundvandsmagasinerne er sårbare over for nitrat indenfor OSD og inden for almene vandværker indvindingsoplande uden for OSD. Indsatsområder (IO) udpeges inden for NFI, hvor særlig indsats er nødvendig for at opretholde en god grundvandskvalitet. Udpegningen sker på baggrund af en konkret vurdering af arealanvendelsen, forureningstrusler og den naturlige beskyttelse af grundvandsressourcen.

Lolland Kommune har udarbejdet indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse for Midtlolland[21] (planen dækker indsatsområderne: Søllested/Stokkemarke, Reersnæs/Rørmarkskov og Maribo øst) i 2016 og for Borresminde[22] vandværk i 2018. Af relevans for byudvikling i OSD er følgende indsatser, der gælder for begge indsatsplaner. Det er en målsætning:

- at der ikke forgår grundvandstruende aktiviteter inden for BNBO.
- at der i det omfang, det er muligt, ikke håndteres eller opbevares pesticider i indsatsområder.

[18] Link til basisanalysens MiljøGis: https://miljoegis.mim.dk/spatialmap?profile=vandrammedirektiv3basis2019

[19] Redegørelse for Lolland. Afgiftsfinansieret kortlægning 2013. Naturstyrelsen 2013.

[20] Redegørelse for indvindingsoplande uden for OSD, Område Syd, Lolland Kommune. Naturstyrelsen 2015

[21] Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse for Midtlolland. Lolland Kommune 2016

[22] Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse for Borresminde Vandværk. Lolland Kommune 2018

- at brønde og boringer ikke skal fungere som transportvej for overfladevand til grundvandsmagasinerne.

- At sikre, at der ikke sker forurening af grundvandsressourcen som følge af grundvandstruende aktiviteter på afsluttede, nuværende eller kommende råstofområder.

- At fremme skovrejsningen i indsatsområder med henblik på at reduktion af nitratinfiltration og på pesticidfri drift af arealerne.

5.3 Råstofplan

Graveområder i Lolland Kommune udpeges af Region Sjælland. Hvis der skal indvindes råstoffer under grundvandsspejlet, skal kommunen vurdere, om der kan gives tilladelse til grundvandssænkning, da der ved gravning under grundvandsspejlet sker sænkning af grundvandet.

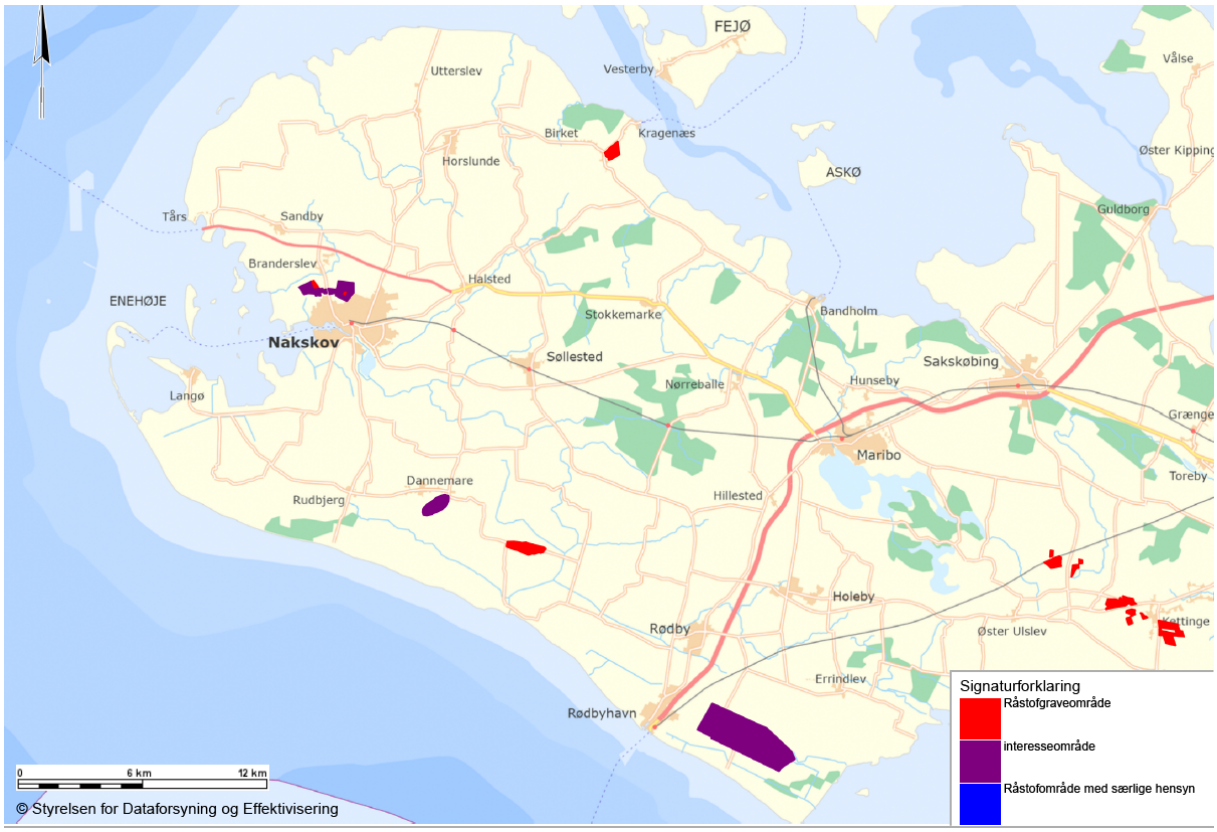
I Lolland Kommune er der ifølge Råstofplan 2020 for Region Sjælland[23]:

- Graveområder: 3 stk.
  - Birket graveområde ca. 36,3 ha
  - Hoby graveområde ca. 74 ha
  - Nakskov graveområde ca. 14,7 ha (ler)
- Interesseområder: 10 stk.
- 2 ved Nakskov (ved de eksisterende graveområder)
- 1 ved Dannemare
- 1 ved Hyldtofte-Østersøbad

Figur 11**Error! Reference source not found.** viser graveområder og interesseområder fra Råstofplan 2020 i Lolland Kommune.

I de udlagte graveområder og interesseområder kan der hhv. indvindes sand, grus og sten eller ler (Bentonit).

[23] Råstofplan 2020-2031. Region Sjælland, 2021. www.raastofplan2020.regionsjaelland.dk



Figur 11 Graveområder og interesseområder i Lolland Kommune ifølge Råstofplan 2020 for Region Sjælland

6 Byudvikling

I dette kapitel gennemgås administrationsmodellen for kommuneplanlægning i OSD og indenfor indvindingsoplande i forhold til byudvikling samt Lolland kommunes bymønster. Derefter gennemgås hvert konkrete byudviklingsområde i OSD, indvindingsoplande til almene vandforsyninger udenfor OSD, samt BNBO afgrænset af Miljøstyrelsen, med vurderinger af de konkrete udlæg.

6.1 Statens administrationsmodel

Den statslige vejledning til kommuneplanlægningen i OSD og indvindingsoplande udenfor OSD[2] er gennemgået i kapitel 2 med hensyn til krav til en grundvandsredegørelse. Ifølge oversigt over de statslige interesser i kommuneplanlægningen 2017 gælder det at:

”Områder med særlige drikkevandsinteresser, følsomme indvindingsområder og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD skal som hovedregel friholdes for byvækst og ændringer i arealanvendelsen til mere grundvands-belastende aktiviteter. ”

Ønskes der alligevel byudvikling og anden ændret arealanvendelse i disse områder, skal de forhold og krav der er nævnt i kapitel 2 gennemgås, se også Figur 12:

- Byudvikling i OSD og indvindingsoplande kan ske, hvis det er godtgjort i en grundvandsredegørelse, at der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse for placeringen, og at faren for forurening af grundvandet kan forebygges.

- Boligbebyggelse i OSD, indvindingsoplande, NFI og SFI kan som hovedregel ske. Såfremt kommunen vurderer, at der er særlige grunde derfor, kan der dog foretages en særskilt vurdering og indarbejdes tiltag for grundvandsbeskyttelse i planlægningen.

- Etablering af virksomheder i OSD og indvindingsoplande kan ske, hvis de ikke udgør en væsentlig fare for forurening af grundvandet ved uheld. Jf. listen (bilag 1[2]) over virksomhedstyper, der dog ikke er udtømmende.
  Såfremt kommunen vurderer, at der er særlige grunde derfor, kan der dog foretages en særskilt vurdering og indarbejdes tiltag for grundvandsbeskyttelse i planlægningen.

- Etablering af virksomheder i OSD og indvindingsoplande der, jf. listen (bilag 1[2]) over virksomhedstyper, udgør en væsentlig fare for forurening af grundvandet ved uheld, kan kun ske efter en konkret vurdering samt ved indarbejdelse af evt. tiltag i planlægningen, til sikring af grundvandets kvantitative og kemiske tilstand.

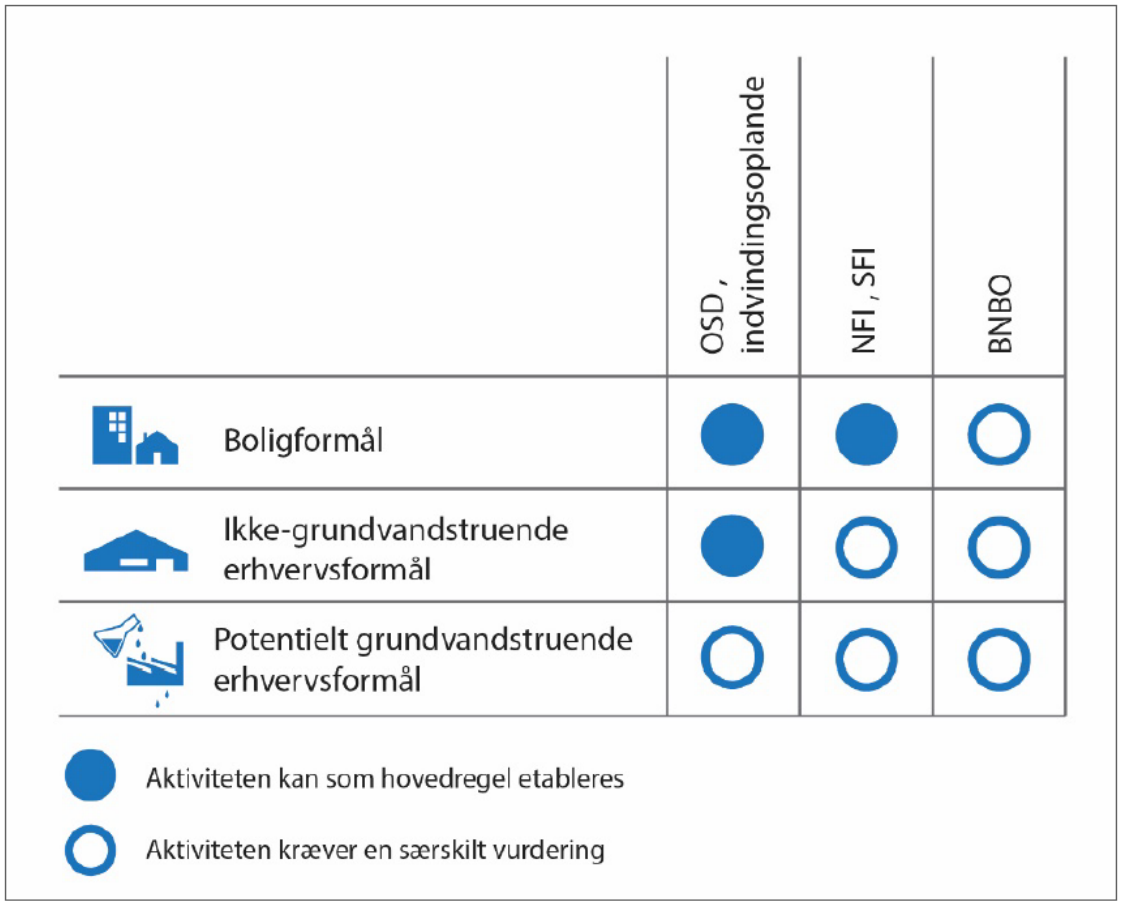
- Etablering af virksomheder indenfor NFI, SFI, områder med stor grundvandsdannelse og områder med knap grundvandsressource kan kun ske efter en konkret vurdering. Dels vurdering af potentiel nitratforurening i NFI, sprøjtemiddelforurening i SFI, generel forureningsrisiko ved stor grundvandsdannelse, hvor der er stor og hurtig udvaskningsrisiko, samt vurdering af områder hvor grundvandsdannelsen og dermed grundvandsressourcen mindskes eller forhindres ved høj befæstelsesgrad. Evt. tiltag til sikring af grundvandets kvantitative og kemiske tilstand skal indarbejdes i planlægningen.

- Byudvikling i form af både boliger, erhverv og lignende i BNBO kan som hovedregel ikke ske, med mindre der er særlig planmæssig begrundelse derfor, og at lokalisering uden for BNBO ikke er muligt, og at faren for forurening af grundvandet kan forebygges. Byudvikling kan kun ske efter en konkret vurdering samt ved indarbejdelse af evt. tiltag i planlægningen, til sikring af grundvandets kvantitative og kemiske tilstand.

Jf. kapitel 2 gælder forbuddet mod byudvikling i områder med OSD, indvindingsoplande, NFI og SFI ikke arealer, der allerede er udlagt i kommuneplanen.

Som beskrevet i kapitel 4.4 er der ikke udpeget SFI-områder inden for kommunegrænsen. Byudvikling skal derfor ikke vurderes i forhold til SFI.

Grundvandsdannelsen generelt for Lolland Kommune er beskrevet i kapitel 4.2 – Grundvandsdannelse og Kvantitet. Der indvindes, i Lolland Kommune, fra enkelte magasiner, der er beliggende mere eller mindre terrænnært. Det betyder, at ved vurdering af konkrete byudviklingsprojekter, der involverer forurenende stoffer eller stofgrupper, som er mobile i forhold til grundvandet, skal der ske en konkret vurdering.



Figur 12 Oversigtsskema[24] over planmæssige muligheder i områder med grundvandsinteresser.

6.2 Bymønster i Lolland Kommune

I Lolland kommune er de planmæssige muligheder for de enkelte bysamfund og deres udviklingspotentiale beskrevet i kommuneplan 2017-2029[25]. Udviklingen af byerne skal ske i en balance byerne imellem for at styrke en bæredygtig udvikling på Lolland som helhed. Derfor vil Lolland Kommune fremme et bymønster, der understøtter bymiljøerne i de større byer og på landet, hvor der tages hensyn til de forskellige byers særlige potentialer, for at udvikle gode bosætnings- og beskæftigelsesmuligheder.

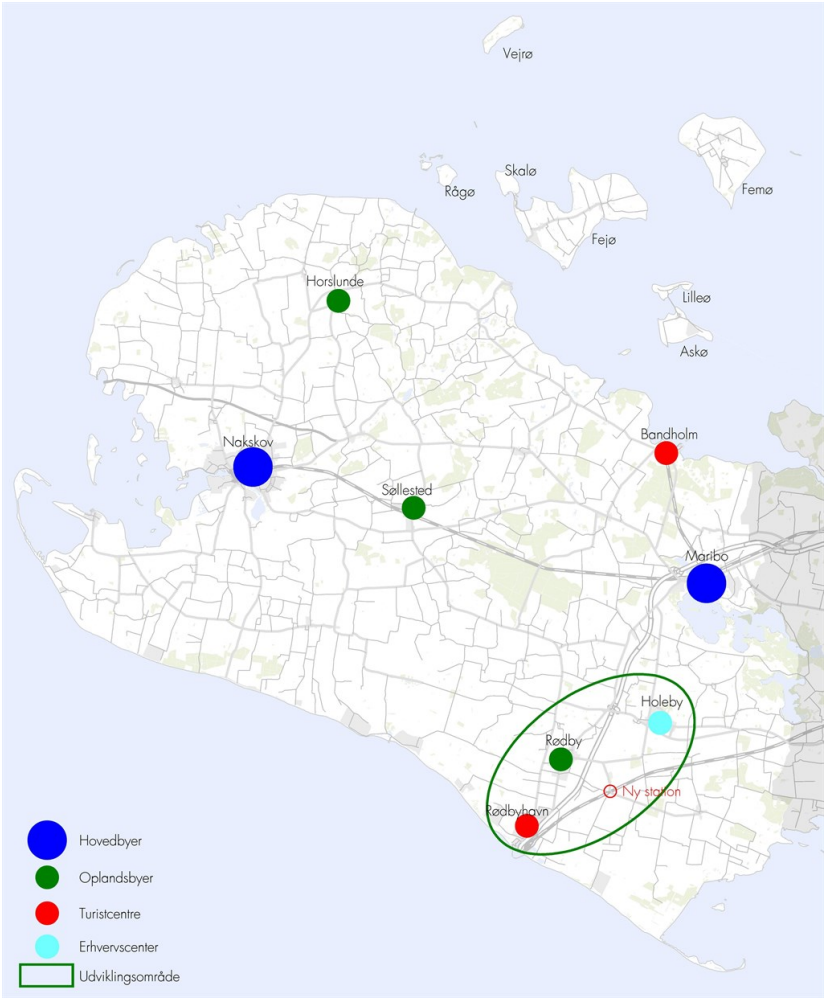
Bymønstret er en tilkendegivelse af, hvor kommunen satser på der skal ske en konkret byudvikling med nye udlæg til boliger, erhvervsområder, offentlige formål, turistudlæg mv. Lolland Kommune har fastlagt et overordnet bymønster med hovedbyer, oplandslandsbyer, erhvervscenter, turistcentre og et udviklingsområde.

[24] Figur 7.1 fra Grundvandsredegørelse 2018, Odsherred Kommune

[25] kommuneplan 2017-2029. Lolland Kommune 2017.

Det overordnede bymønster:

- Hovedbyer: Nakskov og Maribo
- Oplandslandsbyer: Rødby, Søllested og Horslunde
- Erhvervscenter: Holeby
- Turistcentre: Rødbyhavn og Bandholm
- Udviklingsområde: Omkring Holeby, Rødby, Rødbyhavn og den nye station øst for Rødby



Figur 13 Det overordnede bymønster i Lolland kommune

Bymønstret (Figur 13) er en tilkendegivelse af, hvor kommunen satser på der skal ske en konkret byudvikling med nye udlæg til boliger, erhvervsområder, offentlige formål, turistudlæg mv. Samtidig er det en rettesnor for, hvor kommunen satser på at etablere nye offentlige servicetilbud.

Hovedbyerne Nakskov og Maribo skal kunne det hele og er i dag attraktive bolig-, handels-, erhvervs- og turistbyer. Men byerne er også udfordret af tomme boliger og gamle og nedslidte områder. Hovedbyerne skal understøttes af attraktive bolig- og erhvervsudlæg og by- og områdefornyelse mv., der kan være med til at løfte de eksisterende byrum og forskønne byerne. I hovedbyerne kan man forvente at finde alle former for offentlig service.

I oplandslandsbyerne Rødby, Søllested og Horslunde skal der særligt satses på tiltag, der kan forbedre byernes potentialer som bosætningsbyer. Oplandslandsbyerne kan understøttes af mindre bolig- og erhvervsudlæg. Der udbydes et vist omfang af offentlig service.

I erhvervscenter Holeby er det primært udlæg til erhverv, der kan understøtte byens stærke erhvervsprofil, der skal være i fokus.

I turistcentrene Rødbyhavn og Bandholm skal der særligt satses på tiltag der kan forbedre byernes potentialer som turistbyer, f.eks. via udlæg til turismerelaterede aktiviteter og byforskønnelse.

Udviklingsområdet omkring Holeby, Rødby, Rødbyhavn og den nye station øst for Rødby er udpeget for at gribe de muligheder, der opstår i kølvandet på etableringen af den faste forbindelse over Femern Bælt.

6.3 Byudvikling i områder med grundvandsinteresser

I Lolland Kommune er der udpeget arealer til byformål (restrummeligheder), som ligger i forlængelse af kommuneplanens retningslinjer og målsætning for byudvikling. Nyudlæg af arealer til byformål skal ske efter en afvejning af grundvandsinteresser samt natur- og miljømæssige, kulturhistoriske, landskabelige og rekreative værdier og jordbrugsinteresser. Kommunens landskabsanalyse indgår også som grundlag i vurderingen af de landskabelige konsekvenser ved udlægget.

Nogle af byområdearealerne er beliggende i OSD, der som hovedregel skal forbeholdes boliger og lignende. Hvis der ønskes en anden anvendelse, skal anvendelsesændringerne vurderes konkret i forhold til grundvandsinteresserne i området. Der bør ligeledes tages hensyn til vandværksboringer tæt ved boligbebyggelse.

Som hovedregel skal OSD og indvindingsoplande friholdes fra virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Ligeledes skal områder med BNBO friholdes fra udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

Da grundvandsressourcen i Lolland Kommune er sparsom, og der ikke umiddelbart er nye egnede steder at finde mere fersk grundvand, skal der være fokus både på grundvandsbeskyttelse og at sikre grundvandsdannelsen. Dvs. man skal mindske risikoen for forurening, samtidig med at det sikres at store dele af arealet friholdes for bebyggelse og belægninger, så grundvanddannelsen til grundvandsmagasinerne ikke mindsker betydeligt.

Da de almene vandværker i Lolland Kommune udnytter store dele af den tilladte vandmængde, skal der være fokus på vandforbrug i forbindelse med tiltrækning af nye virksomheder og planlægning af erhvervsområder, da den tilgængelige drikkevands ressource er begrænset.

6.4 Byudvikling i områder med vigtigt/sårbart grundvand (inkl. BNBO)

I forhold til udvikling i områder beliggende inde for områder med vigtigt og/eller sårbart grundvand (NFI, IO og BNBO), skal der ved grundvandstruende erhvervsvirksomheder, redegøres for følgende:

- Begrundelse for netop denne placering.
- Vurdering af risikoen for forurening (herunder med særligt hensyn til NFI)
- Tiltag der kan kræves for at mindske forureningsrisikoen.

Hovedreglen ved byudvikling inden for OSD og indvindingsoplande er[26]:

- OSD og indvindingsoplande skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Dette gælder ikke allerede udlagte arealer for disse.
- BNBO skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

Det er jf. BEK nr. 1697 af 21/12/2016, § 2 stk. 2. muligt at fravige ovenstående hvis:

- Der er en særlig planmæssig begrundelse til placeringen og at der ikke er alternative beliggenheder udenfor OSD og indvindingsoplande. Det er et krav, at faren for forurening af grundvandet kan forebygges.

Det vil være muligt at planlægge for boliger og virksomheder, der ikke er grundvandstruende.

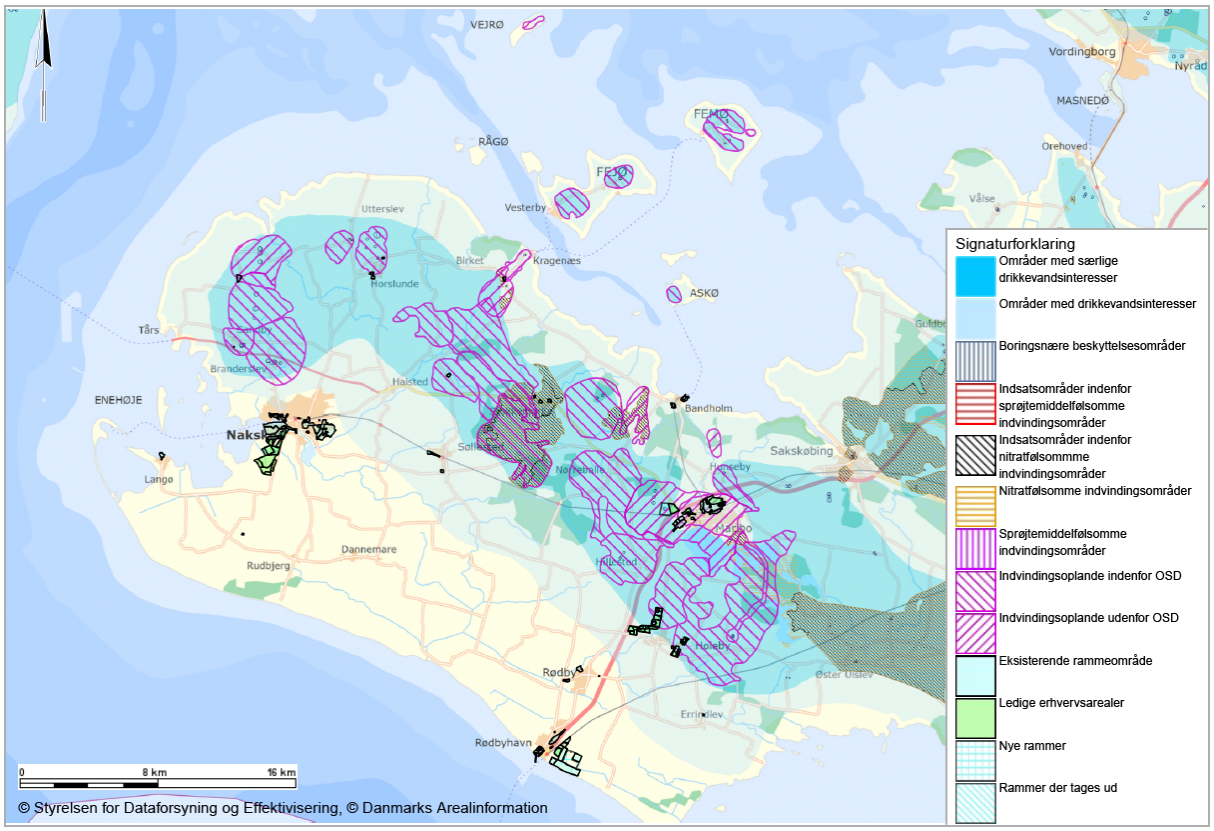
Ved potentielt til særligt grundvandstruende virksomheder, vil et standardkrav være at der skal være tætte belægninger. Der kan stilles yderligere krav i forbindelse med lokalplanlægningen.

Eksempler på sådanne krav kunne være:

- Krav til opbevaring af materialer eller stoffer, der let udvaskes til jord og grundvand.
- Kontrolleret afløb.
- Opbevaringstanke osv. skal være overfladiske og med kontrolleret opsamling, for at minimere risikoen for spild.
- Krav om, at virksomheder med udendørs opbevaring og håndtering af materialer eller stoffer, der let udvaskes til jord og grundvand, er passende sikret mod voldsomme klimatiske ændringer, f.eks. at store regnvandsmængder, der potentielt er forurenet, kan bortledes forsvarligt.

På Figur 14 kan man se de udlagte erhverv rammeområders placering i forhold til OSD, indvindingsoplande, IO og BNBO.

[26] BEK nr. 1697 af 21/12/2016 - Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse.



Figur 14 udlagte rammeområder til erhverv, sammenholdt med OSD, indvindingsoplande, IO og BNBO

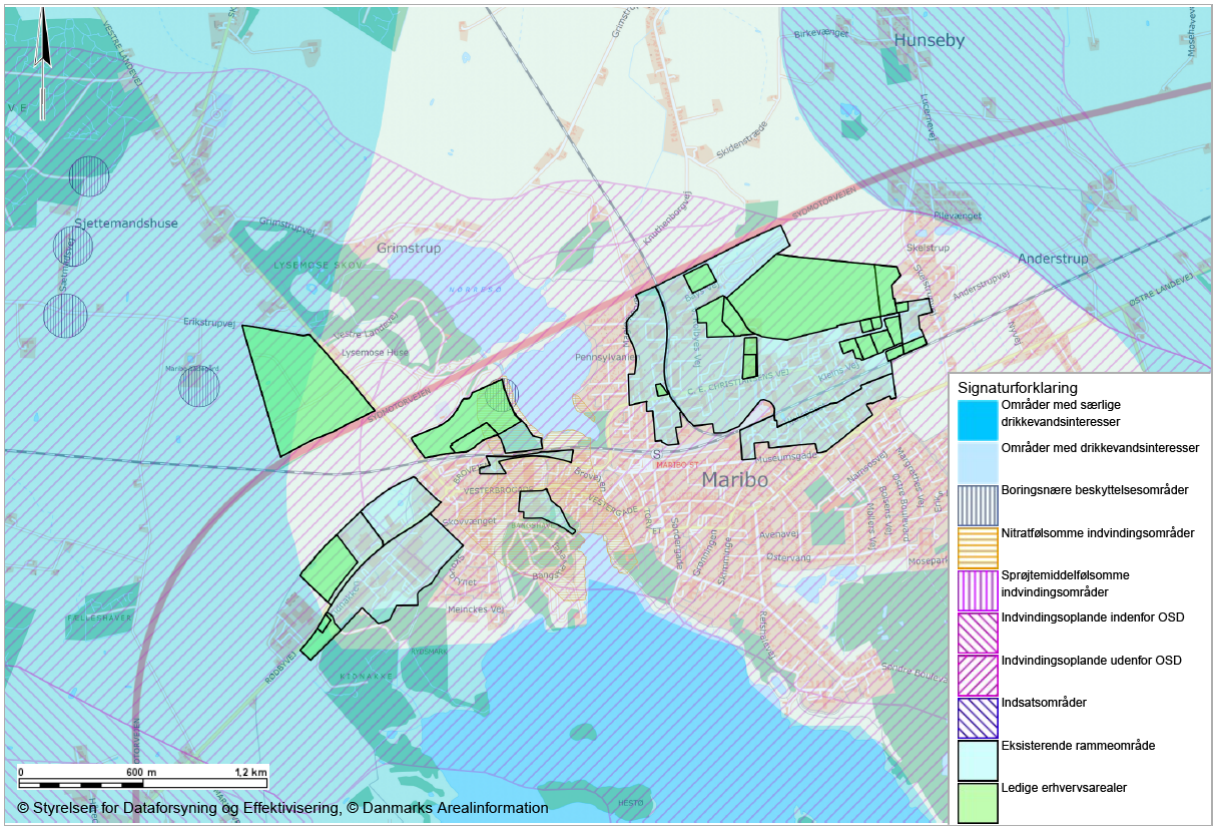
På de følgende sider er der beskrevet de erhvervsområder, der er udlagt i tidligere kommuneplaner, og som er omfattet af grundvandsinteresser. De områder, der bliver ændret i den kommende Kommuneplan 2021-2033 i forhold til Kommuneplan 2017-2029, og som er omfattet af grundvandsintersser, bliver også beskrevet.

6.5 Maribo

Maribo er den ene af kommunens to hovedbyer, som skal være dynamoer for kommunens vækst og udvikling inden for bosætning, erhverv, detailhandel og turisme.

I Maribo foregår erhvervsudviklingen omkring C.E. Christiansens Vej, hvor der fortsat er ledige erhvervsarealer. Men i de seneste år er udviklingen også sket mere motorvejsnært langs med Rødbyvej, ligesom der er stor efterspørgsel på erhvervsområdet ved afkørsel 48 (Maribo Erhvervspark).

Byen har en stor restrumlighed til erhverv. Figur 15 viser de eksisterende rammeområder og ledige erhvervsarealer ved Maribo.



Figur 15 Eksisterende rammeområder og ledige erhvervsarealer ved Maribo fra kommuneplan 2017-2029.

Maribo by ligger primært i område med drikkevandsinteresser (OD) inden for indvindingsoplandet til Maribo vandværk. Den vestlige del af byen mellem Nørresø og Søndersø ligger i NFI.

Erhvervsområderne ved Maribo deles op i seks områder i den nedenstående beskrivelse:

1. Det store sammenhængende erhvervsområde ved C.E Christiansens vej, der består af mange rammeområder og ledige erhvervsarealer.
2. Rammeområdet der ligger mellem Vesterbrogade og Bangs Have.
3. Rammeområdet ved Brovejen.
4. Det store sammenhængende erhvervsområde ved Rødbyvej og Kidnakken, der består af mange rammeområder og ledige erhvervsarealer.
5. Det sammenhængende erhvervsområde ved Vestre landevej ned mod Nørresø, der ligger mellem jernbanen og Sydmotorvejen, der består af et rammeområde og to ledige erhvervsarealer.
6. Erhvervsarealet ved afkørsel 48, Maribo erhvervspark, der består af et rammeområde med ledige erhvervs arealer.

Område 1 (C. E. Christiansens vej) ligger i OD inden for indvindingsoplandet til Maribo vandværk (Nørresø kildefelt). En stor del af klyngen er ledige erhvervsarealer.

Område 2 ligger i NFI, OD og inden for indvindingsoplandet til Maribo vandværk (Nørresø kildefelt).

Område 3 ligger i OD, delvist indenfor NFI og inden for indvindingsoplandet til Maribo vandværk (Nørresø kildefelt).

Område 4 ligger primært i OD og inden for indvindingsoplandet til Maribo vandværk (Nørresø og Ladegård kildefelter). De ledige erhvervsarealer ved Kidnakken (syd for Rødbyvej) ligger dog i OSD, men stadig inden for indvindingsoplandet til Maribo vandværk (Ladegård kildefelter).

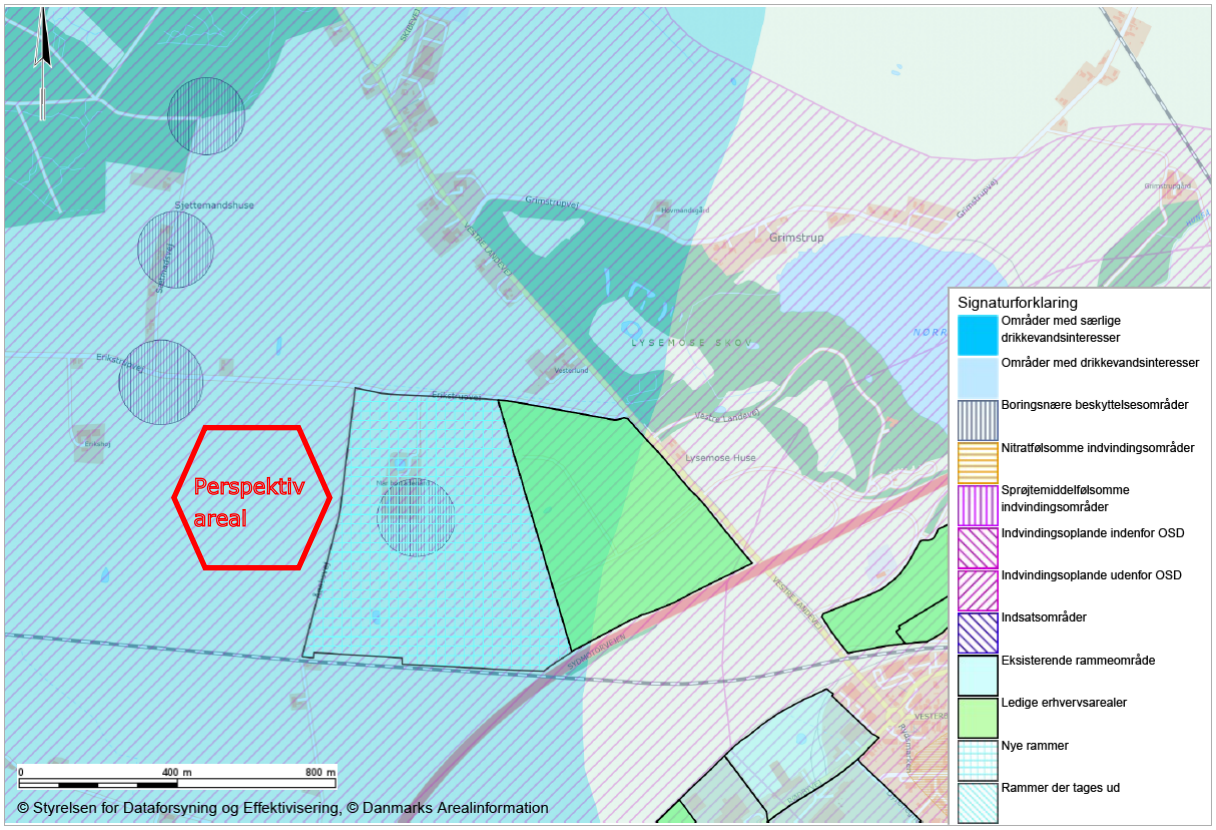
Område 5 ligger delvis i NFI og inden for OD og indvindingsoplandet til Maribo vandværk (Nørresø kildefelt). Den boring, der udgør Nørresø Kildefelt (Maribo Vandværk), ligger inden for det ledige erhvervsområde, der ligger tættest på Nørresø. Derved er en del af området optaget af BNBO, hvilket betyder at BNBO arealet skal friholdes for aktiviteter, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

Område 6 ligger delvist i OSD og OD og inden for indvindingsoplandet til Maribo vandværk (Ladegård kildefelt).

I det at der er tale om eksisterende udlæg fra kommuneplan 2017-29, er der jf. kap. 2 dog ikke krav om udarbejdelse af en særskilt vurdering af områderne i denne grundvandsredegørelse. Såfremt området ikke er lokalplanlagt, skal der efterfølgende udarbejdes et tillæg til grundvandsredegørelsen i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen for det pågældende område. Hvis området har en lokalplan, hvor der er lokalplanlagt for potentielt grundvandstruende erhverv vil der skulle tages højde for grundvandsbeskyttelse i øvrige miljøtilladelser. Hvilke bestemmelser der kan sikre grundvandets kvantitative og kemiske tilstand afhænger af de konkrete projektforslag for området.

6.5.1 Nye udlæg

I forbindelse med Kommuneplan 2021-2033 er der udlagt et nyt rammeområde til erhverv ved Maribo. Området ligger i forlængelse af det nuværende erhvervsareal Maribo Erhvervspark, se Figur 16. I tilknytning til Maribo Erhvervspark og det nye udlagte rammeområde, eksisterer der et perspektiv areal for den videre udbygning af erhvervsområdet. Det er ligeledes markeret på Figur 16.



Figur 16 Ny udlæg af erhvervsområde til Kommuneplan 2021-2033, samt eksisterende rammeområder og ledige erhvervsarealer ved Maribo fra kommuneplan 2017-2029.

Det ny udlagte erhvervsområde samt perspektiv arealet ligger i OSD og inden for indvindingsoplandet til Maribo vandværk (Ladegård kildefelt). Den ene af Ladegård kildefeltets (Maribo Vandværk) fire boringer ligger midt i det ny udlagte areal, og derved er en stor del af området optaget af BNBO. Perspektiv arealet grænser op til den anden af kildefeltets boringer.

BNBO arealet vist på Figur 16 er tegnet i forbindelse med Maribo Vandværks udløbne indvindingstilladelse, hvor indvindingstilladelsen til den pågældende boring lå på 140.000 m^3/år. I forbindelse med fornyelsen af Vandværkets indvindingstilladelse stiger tilladelsesmængden på boringen til 200.000 m^3/år, da det er, hvad der bæredygtigt kan indvindes fra boringen[27]. Det betyder, at BNBO arealet bliver større end vist på Figur 16, hvor meget større vides ikke før staten har genberegnet BNBO.

Ladegårds kildefeltet (Maribo Vandværk) er Lolland Vands vigtigste kildefelt, der, efter den kommende fornyelse/revidering af Lolland Vands indvindingstilladelser, vil stå for 22 % af Lolland Vands samlede tilladte indvinding. Af Ladegård kildefeltets 4 boringer, står de to sydligste boringer (placering kan ses ud fra deres BNBO på Figur 16) for 76% af kildefeltets tilladte indvinding. Den boring (den ene af de to sydligste boringer), der er beliggende inden for den ny udlagte ramme, står for 38% af kildefeltets tilladte indvinding, så det er utrolig vigtigt at sikre indvindingen på kildefeltet.

[27] Bæredygtig indvinding, Lolland kommune, januar 2021, Udarbejdet af Rambøll for Lolland Vand og Lolland Kommune

Da store dele af indvindingsoplandet til Maribo Vandværk (Ladegård og Nørresø kildefelt) er rammelagt af Maribo by og de omkringliggende erhvervsarealer, skal fokus ikke kun være på at forhindre forurening af grundvandet, men også at sikre at grundvandsdannelsen til grundvandsmagasinerne ikke bliver mindsket.

Da den ny-udlagte ramme samt perspektiv arealet ligger inden for kildefeltet og grundvandsdannelsen typisk er stor tæt på boringerne (der udgør et kildefelt), vil risikoen, for at grundvandsdannelsen til magasinet påvirkes, være betragteligt. Det er derfor nødvendigt at grundvandsdannelsen tænkes med ind i planlægningen af området, dvs. man skal sikre store belægningsfri arealer, samtidig med at der skal sikres mod forurening fra virksomhederne og trafikken hertil, dvs. impermeable belægninger.

Jævnfør kap. 6.4 er hovedreglen ved byudvikling inden for OSD og indvindingsoplande at:

- OSD og indvindingsoplande skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
- BNBO skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

Ud fra det ovenstående, samt at det er muligt at finde andre alternative placeringer skal BNBO inden for den ny udlagte erhvervsramme friholdes for alt erhverv, beboelse samt tekniske anlæg som fx regnvandsbassiner, kloakledninger, transformator stationer, mm.

For de ny udlagte arealer uden for BNBO kan der kun planlægges for virksomhedstyper og anlæg, der ikke udgør nogen trussel mod grundvandet. Samtidig skal det sikres at store dele af arealet friholdes for bebyggelse og belægninger, således at man ikke mindsker grundvanddannelsen til grundvandsmagasinerne betydeligt.

Området ligger i direkte forlængelse af byens eksisterende struktur. En stor del af byen er beliggende i indvindingsopland, og alternative placeringer vil i nogen grad medføre, at byen ikke udvikles som sammenhængende. Ny udlæggets beliggenhed vurderes at være planmæssigt begrundet.

6.6 Søllested og Horslunde

Søllested og Horslunde er karakteriseret som Oplandslandsbyer. Oplandslandsbyerne er primært bolig- og institutionsbyer, der kan tilbyde borgerne at få dækket alle de basale behov for at kunne få en families hverdag til at fungere. Oplandslandsbyerne skal fungere som gode boligbyer og være nærcentre for deres oplande.

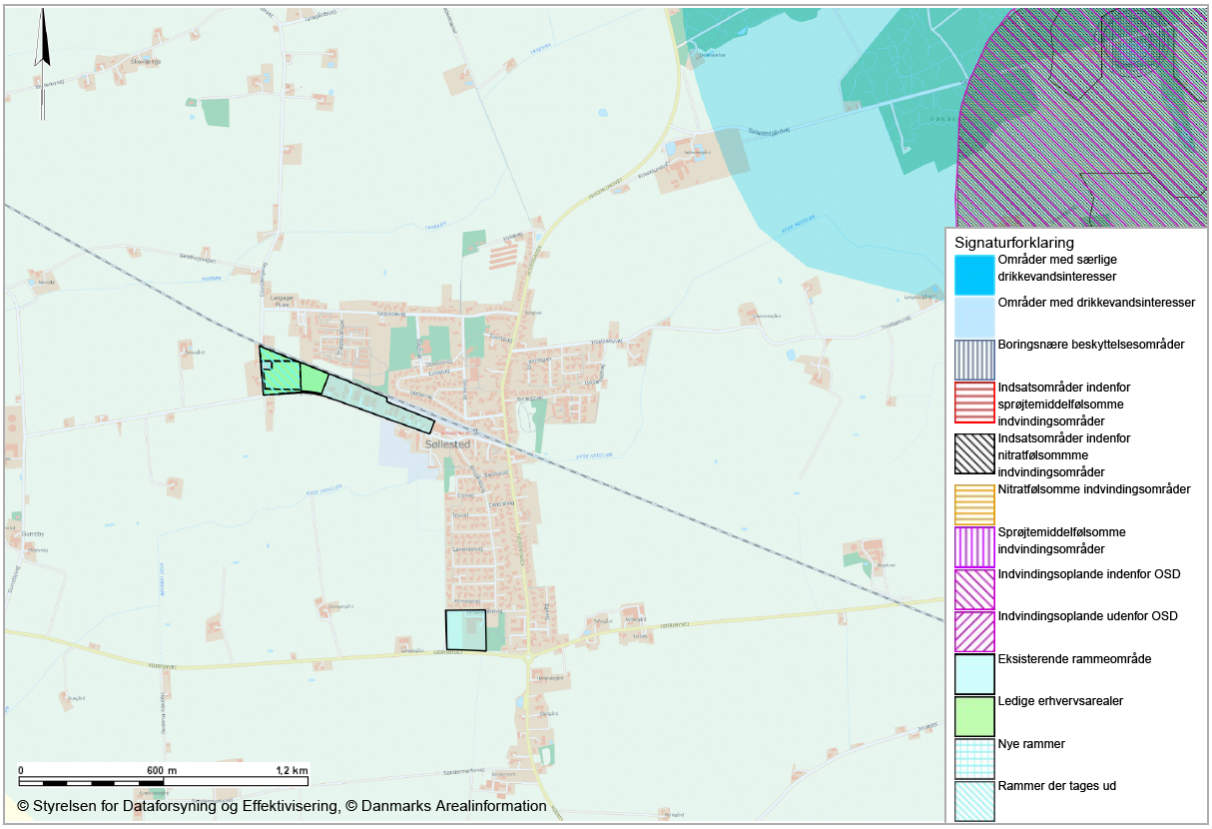
Oplandslandsbyerne skal fortsat fremstå som attraktive byer, der skal kunne tilbyde attraktive boliger. Byerne har en mindre restrumlighed til boliger og erhverv, og som udgangspunkt skal der ikke udlægges nye arealer i byerne til by vækst, med mindre der opstår et konkret behov.

6.6.1 Søllested

Søllested ligger i område med drikkevandsinteresser (OD) men uden for OSD og indvindingsoplande.

I det vestlige Søllested findes der to ledige erhvervsområder, se Figur 17, beliggende i forbindelse med et eksisterende erhvervsområde i de eksisterende rammeområder. De to ledige erhvervsområder grænser op til hinanden og det vestligste af dem står til at skulle tages ud i forbindelse med kommuneplan 2021-2033.

I det at der er tale om eksisterende udlæg fra kommuneplan 2017-29, er der jf. kap. 2 dog ikke krav om udarbejdelse af en særskilt vurdering af områderne i denne grundvandsredegørelse. Såfremt området ikke er lokalplanlagt, skal der efterfølgende udarbejdes et tillæg til grundvandsredegørelsen i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen for det pågældende område. Hvis området har en lokalplan, hvor der er lokalplanlagt for potentielt grundvandstruende erhverv vil der skulle tages højde for grundvandsbeskyttelse i øvrige miljøtilladelser. Hvilke bestemmelser der kan sikre grundvandets kvantitative og kemiske tilstand afhænger af de konkrete projektforslag for området.



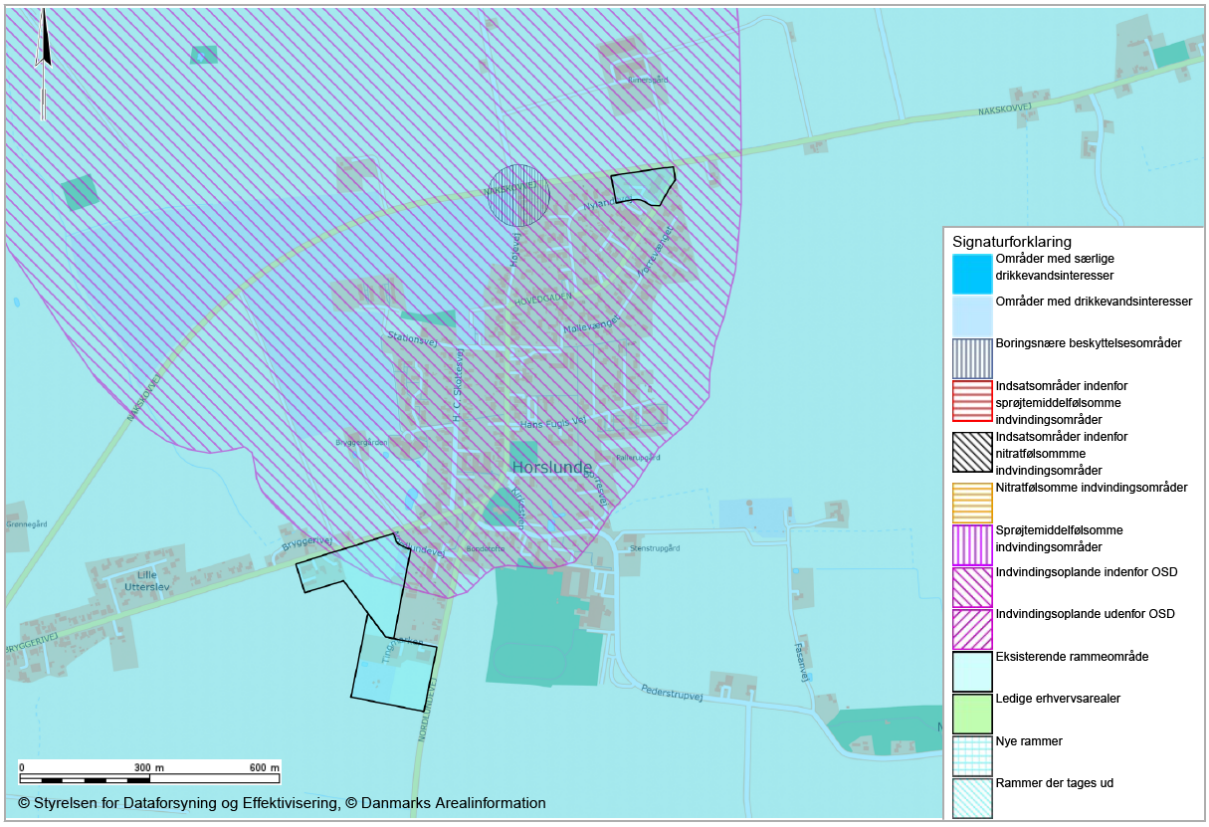
Figur 17 Eksisterende rammeområder og ledige erhvervsarealer i Søllested fra kommuneplan 2017-2029, samt ny udlæg eller udtagelse af erhvervsområder til Kommuneplan 2021-2033.

6.6.2 Horslunde

Horslunde ligger i OSD og delvist inden for indvindingsoplandet til Horslunde Vandværk i en del af kommunen, hvor Staten ikke er færdig med grundvandskortlægningen, så der er ikke udpeget NFI og IO.

I Horslunde er der tre eksisterende rammeområder til erhverv, se Figur 18.

I det at der er tale om eksisterende udlæg fra kommuneplan 2017-29, er der jf. kap. 2 dog ikke krav om udarbejdelse af en særskilt vurdering af områderne i denne grundvandsredegørelse. Hvis området har en lokalplan, hvor der er lokalplanlagt for potentielt grundvandstruende erhverv vil der skulle tages højde for grundvandsbeskyttelse i øvrige miljøtilladelser. Hvilke bestemmelser der kan sikre grundvandets kvantitative og kemiske tilstand afhænger af de konkrete projektforslag for området.

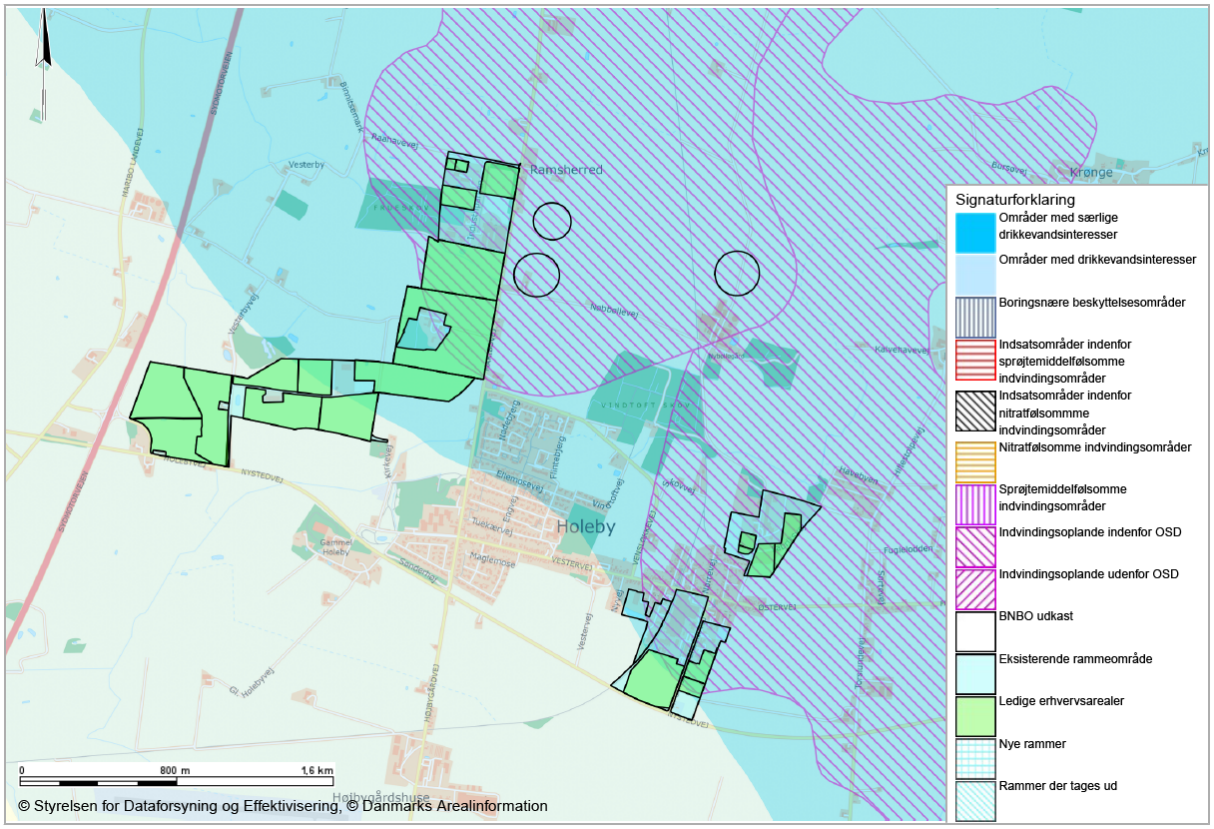


Figur 18 Eksisterende rammeområder og ledige erhvervsarealer ved Horslunde fra kommuneplan 2017-2029, samt ny udlæg eller udtagelse af erhvervsområder til Kommuneplan 2021-2033.

6.7 Holeby

Holeby Erhvervscenter udgør sammen med hovedbyerne de steder i kommunen, hvor der primært satses på erhvervsudvikling. Holeby er udpeget som erhvervscenter, da byen har en stærk erhvervsprofil. Holeby ligger i tilknytning til motorvejen og den kommende station på Sydlolland samtidig med, at det er en by med mange private arbejdspladser i forhold til byens størrelse.

Byen har en stor restrumlighed til boliger og erhverv. Figur 19 viser de eksisterende rammeområder og ledige erhvervsarealer ved Holeby.



Figur 19 Eksisterende rammeområder og ledige erhvervsarealer ved Holeby fra kommuneplan 2017-2029, samt ny udlæg eller udtagelse af erhvervsområder til Kommuneplan 2021-2033.

Holeby ligger delvist i OSD og OD.

Mod øst ligger der to erhvervsområder, der helt eller delvist ligger i OSD og inden for indvindingsoplandet til Rødby vandværk (Lolland Vand), dog har det sydligste af de to områder ledige erhvervsarealer der ligger i OD, men udenfor OSD og indvindingsopland.

Mod Vest er der et stort område med ledige erhvervsarealer, hvoraf den nordligste del af arealerne ligger i OSD og inden for indvindingsoplandet til Holeby Vandværk. Disse nordlige arealer bør friholdes fra mere potentielt grundvandstruende erhverv, grundet den tætte beliggenhed til BNBO for Holeby Vandværks boringer.

I det at der er tale om eksisterende udlæg fra kommuneplan 2017-29, er der jf. kap. 2 dog ikke krav om udarbejdelse af en særskilt vurdering af områderne i denne grundvandsredegørelse. Såfremt området ikke er lokalplanlagt, skal der efterfølgende udarbejdes et tillæg til grundvandsredegørelsen i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen for det pågældende område. Hvis området har en lokalplan, hvor der er lokalplanlagt for potentielt grundvandstruende erhverv vil der skulle tages højde for grundvandsbeskyttelse i øvrige miljøtilladelser. Hvilke bestemmelser der kan sikre grundvandets kvantitative og kemiske tilstand afhænger af de konkrete projektforslag for området.

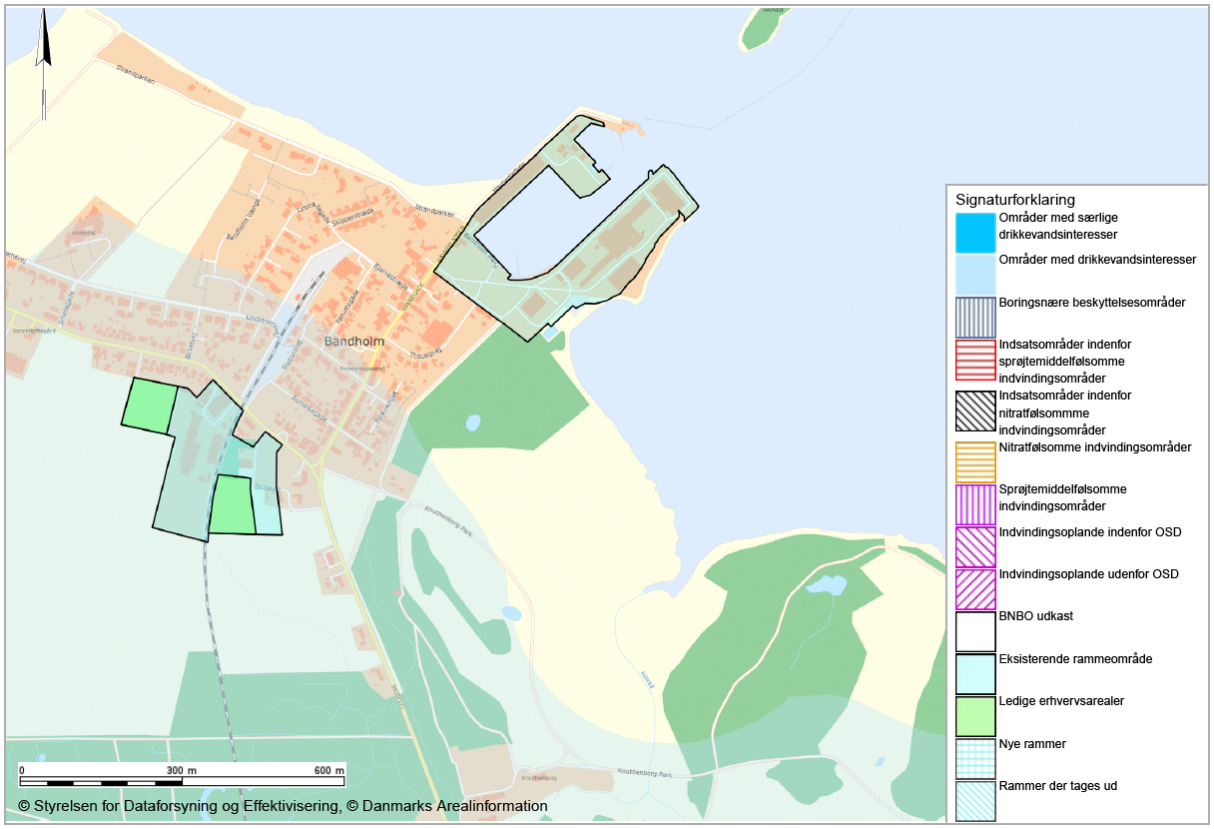
6.8 Bandholm

Turistcentrene Rødbyhavn og Bandholm skal sammen med hovedbyerne være dynamoer for vækst og udvikling af turismen i kommunen, og har med deres placering særligt potentiale for at være med til at udvikle kyst- og naturturismen.

Da turistcentrene skal være dynamoer for vækst og udvikling inden for turisterhvervet, er det vigtigt, at de fremstår som attraktive byer med attraktive omgivelser og byerne skal derfor løbende udvikles og moderniseres gennem f.eks. byomdannelse og byfornyelse.

Det er omkring og i tilknytning til turistcentrene, at man kan forvente større udlæg til understøttelse af turisme- og serviceerhvervet, som f.eks. nye sommerhusområder, forlystelsesparker, større feriehoteller mv.

Figur 20 viser de eksisterende rammeområder og ledige erhvervsarealer ved Bandholm.



Figur 20 Eksisterende rammeområder og ledige erhvervsarealer ved Bandholm fra kommuneplan 2017-2029, samt ny udlæg eller udtagelse af erhvervsområder til Kommuneplan 2021-2033.

Bandholm ligger delvist i OD.

Mod sydvest ligger der to ledige erhvervsområder beliggende i forbindelse med et eksisterende erhvervsområde i de eksisterende rammeområder. Erhvervsarealerne mod SV ligger inden for OD.

Mod nordøst ligger der et eksisterende rammeområde til erhverv (havneområdet) der ligger uden for drikkevandsinteresser.

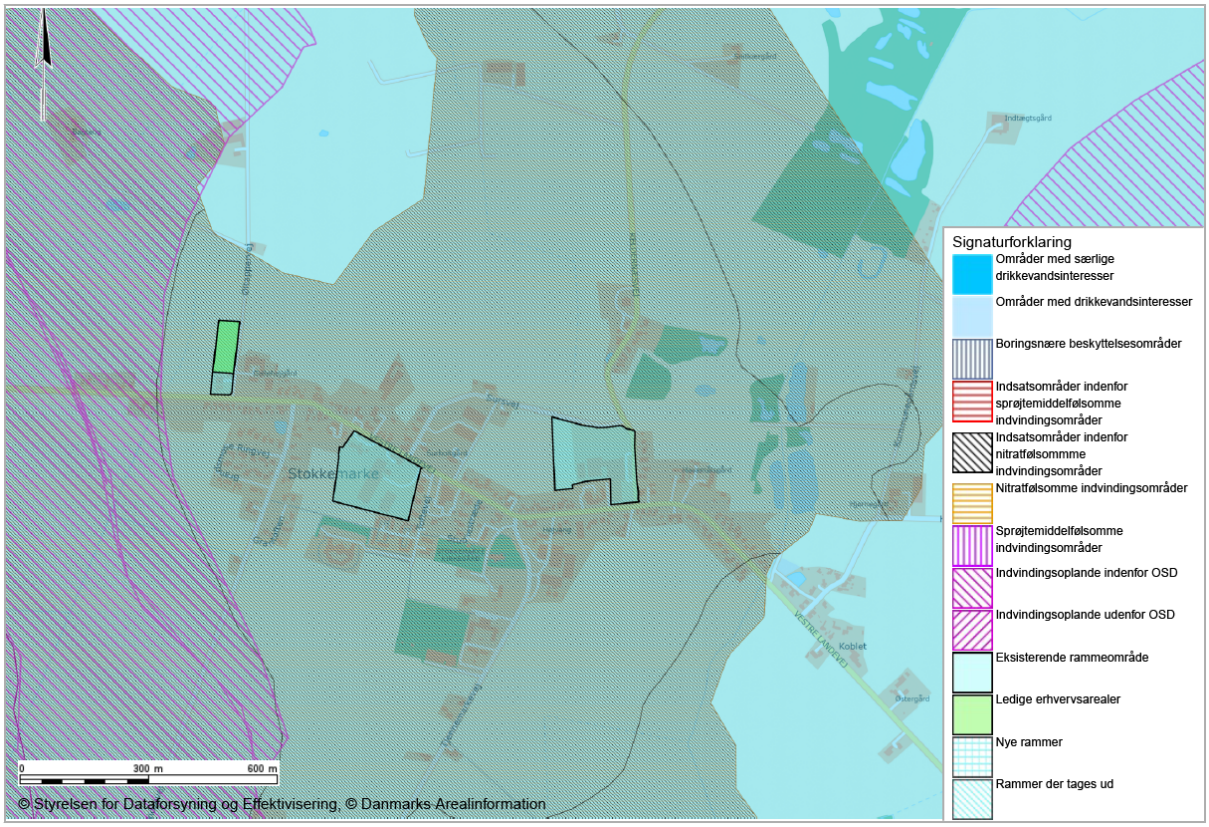
I det at der er tale om eksisterende udlæg fra kommuneplan 2017-29, er der jf. kap. 2 dog ikke krav om udarbejdelse af en særskilt vurdering af områderne i denne grundvandsredegørelse. Såfremt området ikke er lokalplanlagt, skal der efterfølgende udarbejdes et tillæg til grundvandsredegørelsen i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen for det pågældende område. Hvis området har en lokalplan, hvor der er lokalplanlagt for potentielt grundvandstruende erhverv vil der skulle tages højde for grundvandsbeskyttel-

se i øvrige miljøtilladelser. Hvilke bestemmelser der kan sikre grundvandets kvantitative og kemiske tilstand afhænger af de konkrete projektforslag for området.

6.9 Landsbyer i områder med drikkevandsinteresser.

Ud over byerne nævnt i det overordnede bymønster findes der også en række landsbyer inden for OD og OSD, hvor der er rammeområder til erhverv. Disse landsbyer er gennemgået i dette afsnit.

6.9.1 Stokkemarke



Figur 21 Eksisterende rammeområder og Ledige erhvervsarealer ved Stokkemarke fra kommuneplan 2017-2029, samt ny udlæg eller udtagelse af erhvervsområder til Kommuneplan 2021-2033.

Stokkemarke ligger indenfor OSD, NFI og IO (indsatsområde for grundvandsbeskyttelse).

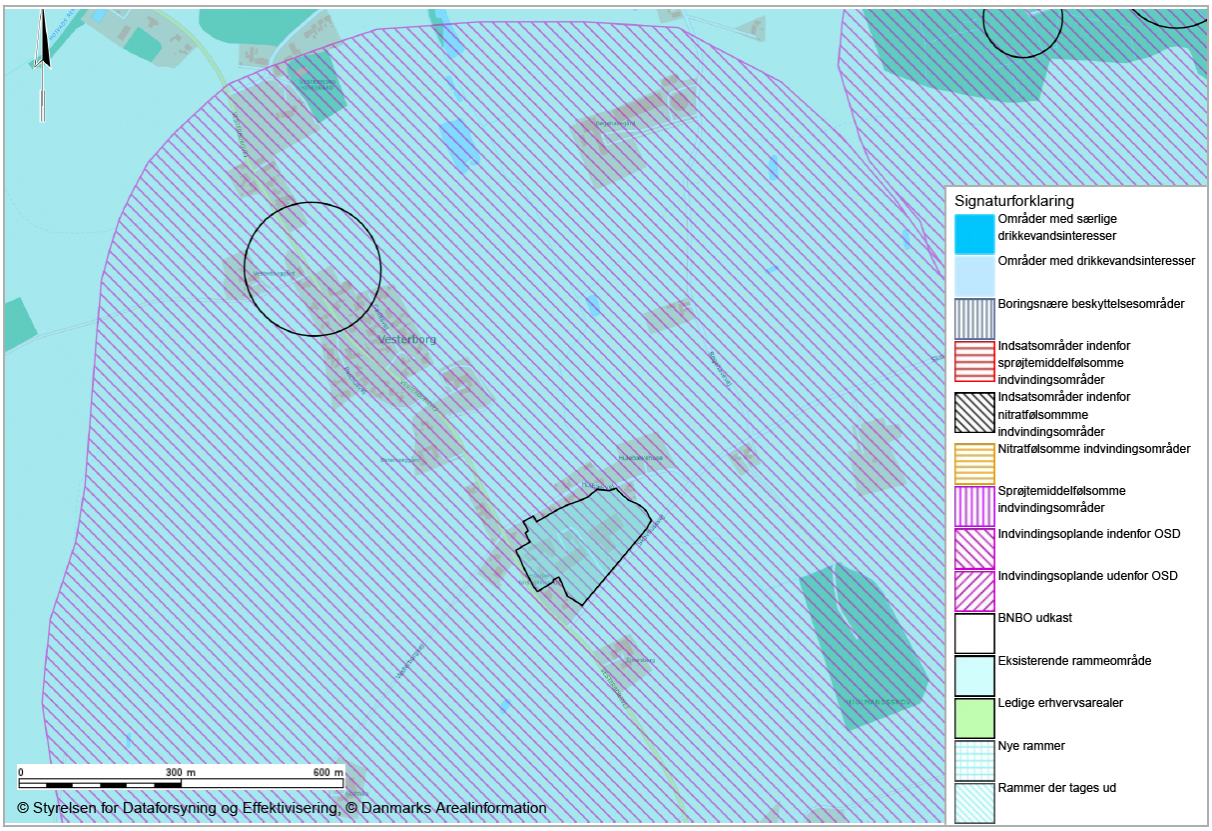
Der ligger tre eksisterende rammeområder til erhverv, se Figur 21, hvoraf der er ledige erhvervsarealer i det vestlige rammeområde. De ledige erhvervsarealer bør friholdes fra mere potentielt grundvandstruende erhverv, grundet områdets beliggenhed inden for IO.

I det at der er tale om eksisterende udlæg fra kommuneplan 2017-29, er der jf. kap. 2 dog ikke krav om udarbejdelse af en særskilt vurdering af områderne i denne grundvandsredegørelse. Såfremt området ikke er lokalplanlagt, skal der efterfølgende udarbejdes et tillæg til grundvandsredegørelsen i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen for det pågældende område. Hvis området har en lokalplan, hvor der er lokalplanlagt for potentielt grundvandstruende erhverv vil der skulle tages højde for grundvandsbeskyttelse i øvrige miljøtilladelser. Hvilke bestemmelser der kan sikre grundvandets kvantitative og kemiske tilstand afhænger af de konkrete projektforslag for området.

6.9.2 Vesterborg

Vesterborg ligger indenfor OSD og indvindingsoplandet til Vesterborg Vandværk i en del af kommunen, hvor Staten ikke er færdig med grundvandskortlægningen, så der er ikke udpeget NFI og IO. Det eksisterende rammeområde for erhverv ved Vesterborg kan ses på Figur 22.

I det at der er tale om eksisterende udlæg fra kommuneplan 2017-29, er der jf. kap. 2 dog ikke krav om udarbejdelse af en særskilt vurdering af områderne i denne grundvandsredegørelse. Hvis området har en lokalplan, hvor der er lokalplanlagt for potentielt grundvandstruende erhverv vil der skulle tages højde for grundvandsbeskyttelse i øvrige miljøtilladelser. Hvilke bestemmelser der kan sikre grundvandets kvantitative og kemiske tilstand afhænger af de konkrete projektforslag for området.

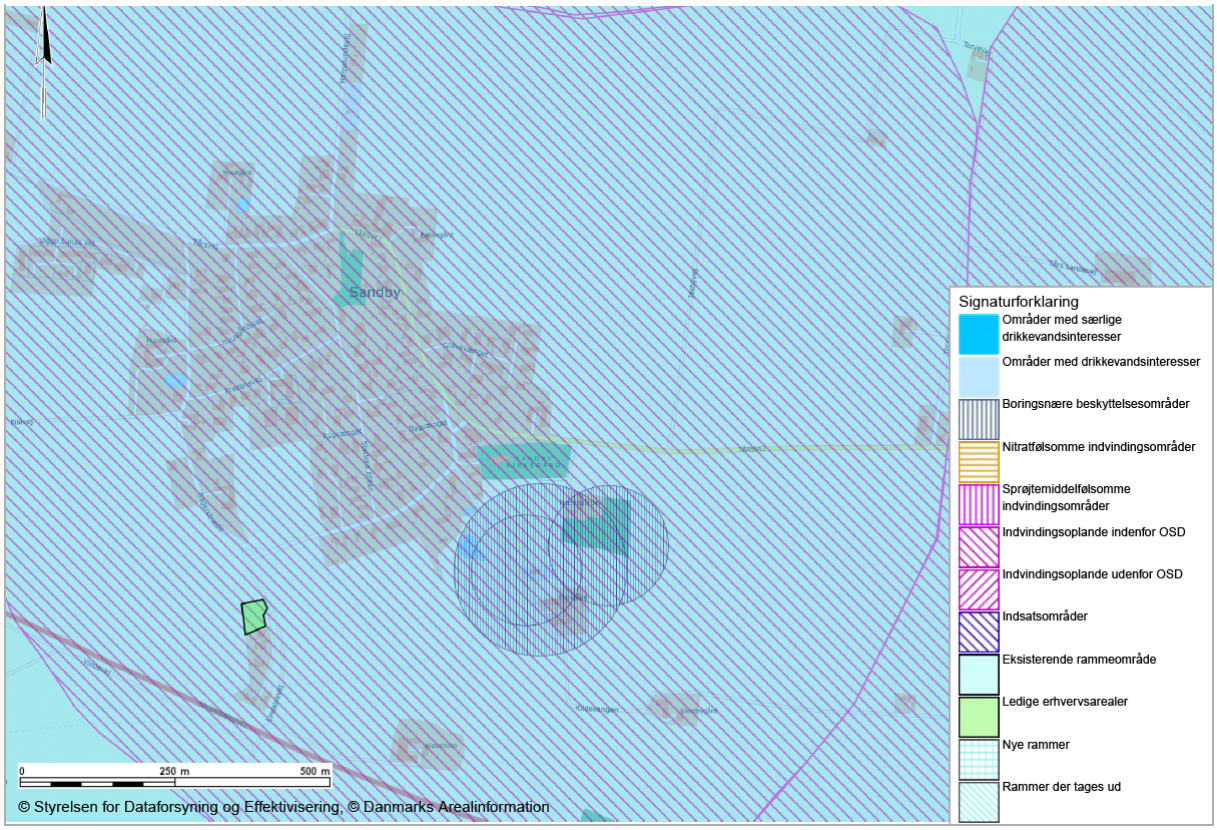


Figur 22 Eksisterende rammeområder og Ledige erhvervsarealer ved Vesterborg fra kommuneplan 2017-2029, samt ny udlæg eller udtagelse af erhvervsområder til Kommuneplan 2021-2033.

6.9.3 Sandby

Sandby ligger indenfor OSD og indvindingsoplandet til Sandby Vandværk i en del af kommunen, hvor Staten ikke er færdig med grundvandskortlægningen, så der er ikke udpeget NFI og IO. Det eksisterende ledige rammeområde for erhverv ved Sandby kan ses på Figur 23.

I det at der er tale om eksisterende udlæg fra kommuneplan 2017-29, er der jf. kap. 2 dog ikke krav om udarbejdelse af en særskilt vurdering af områderne i denne grundvandsredegørelse. Såfremt området ikke er lokalplanlagt, skal der efterfølgende udarbejdes et tillæg til grundvandsredegørelsen i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen for det pågældende område. Hvis området har en lokalplan, hvor der er lokalplanlagt for potentielt grundvandstruende erhverv vil der skulle tages højde for grundvandsbeskyttelse i øvrige miljøtilladelser. Hvilke bestemmelser der kan sikre grundvandets kvantitative og kemiske tilstand afhænger af de konkrete projektforslag for området.

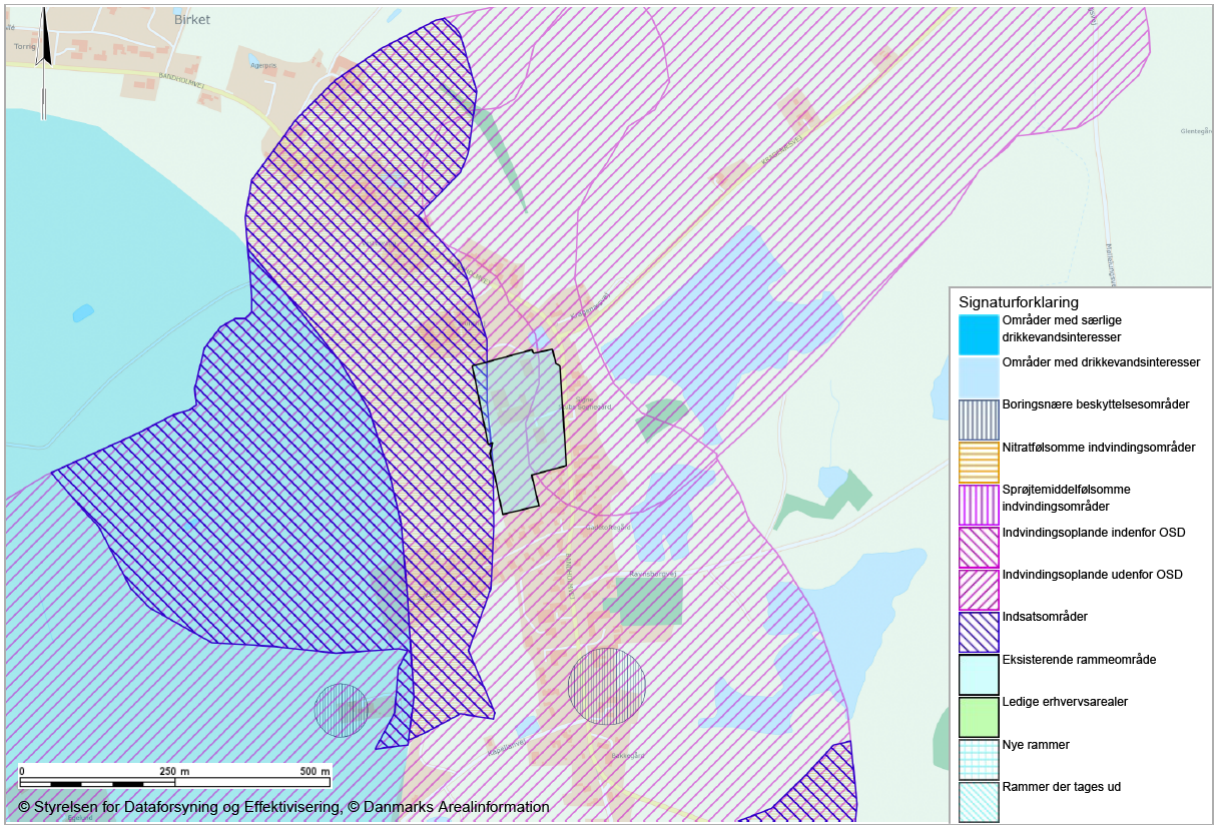


Figur 23 Eksisterende rammeområder og Ledige erhvervsarealer ved Sandby fra kommuneplan 2017-2029, samt ny udlæg eller udtagelse af erhvervsområder til Kommuneplan 2021-2033.

6.9.4 Birket

Birket ligger i OD og delvist inden for indvindingsoplandene til Borresminde Vandværk. Det eksisterende rammeområde for erhverv ved Birket kan ses på Figur 24. Rammeområdet ligger inden for indvindingsoplandene til Borresminde Vandværk og en lille del ligger inden for IO.

I det at der er tale om eksisterende udlæg fra kommuneplan 2017-29, er der jf. kap. 2 dog ikke krav om udarbejdelse af en særskilt vurdering af områderne i denne grundvandsredegørelse. Hvis området har en lokalplan, hvor der er lokalplanlagt for potentielt grundvandstruende erhverv vil der skulle tages højde for grundvandsbeskyttelse i øvrige miljøtilladelser. Hvilke bestemmelser der kan sikre grundvandets kvantitative og kemiske tilstand afhænger af de konkrete projektforslag for området.

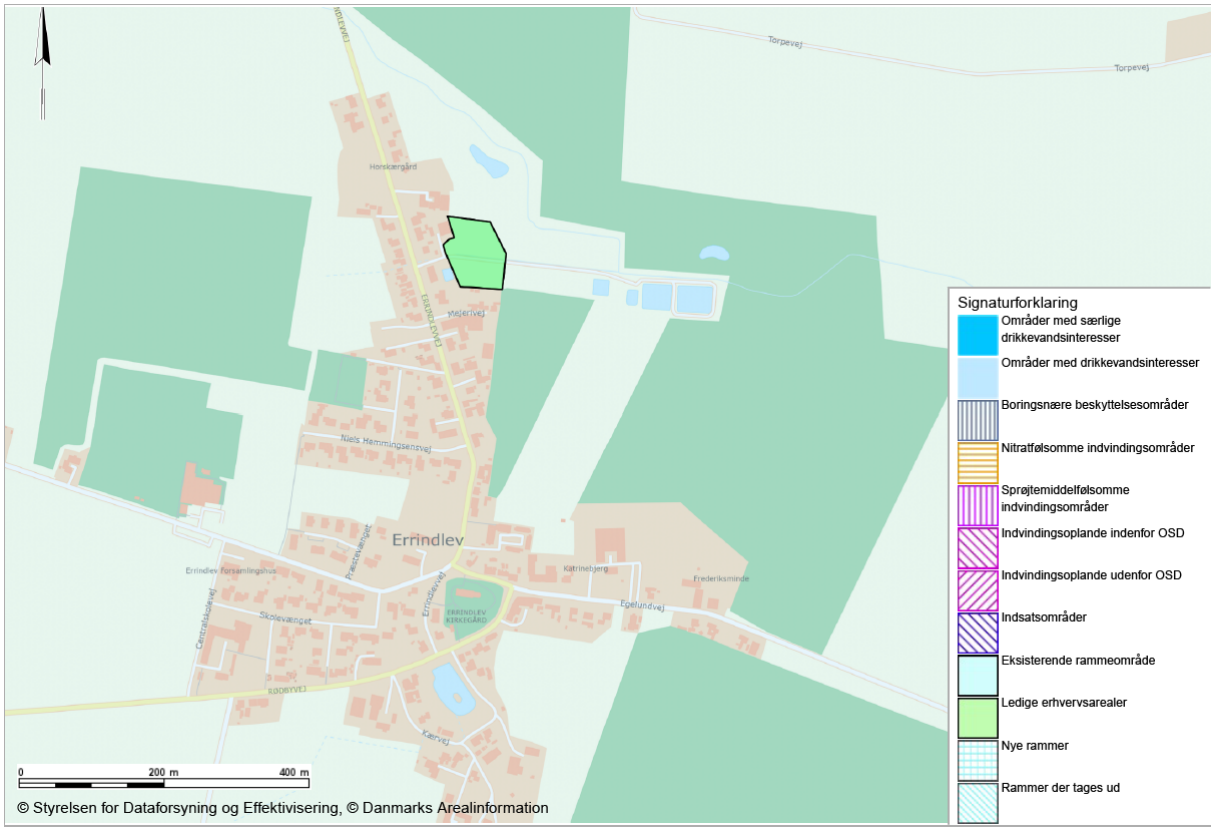


Figur 24 Eksisterende rammeområder og Ledige erhvervsarealer ved Birket fra kommuneplan 2017-2029, samt ny udlæg eller udtagelse af erhvervsområder til Kommuneplan 2021-2033.

6.9.5 Errindlev

Errindlev ligger i OD. Det eksisterende ledige erhvervsområde ved Errindlev kan ses på Figur 25.

I det at der er tale om eksisterende udlæg fra kommuneplan 2017-29, er der jf. kap. 2 dog ikke krav om udarbejdelse af en særskilt vurdering af områderne i denne grundvandsredegørelse. Såfremt området ikke er lokalplanlagt, skal der efterfølgende udarbejdes et tillæg til grundvandsredegørelsen i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen for det pågældende område. Hvis området har en lokalplan, hvor der er lokalplanlagt for potentielt grundvandstruende erhverv vil der skulle tages højde for grundvandsbeskyttelse i øvrige miljøtilladelser. Hvilke bestemmelser der kan sikre grundvandets kvantitative og kemiske tilstand afhænger af de konkrete projektforslag for området.

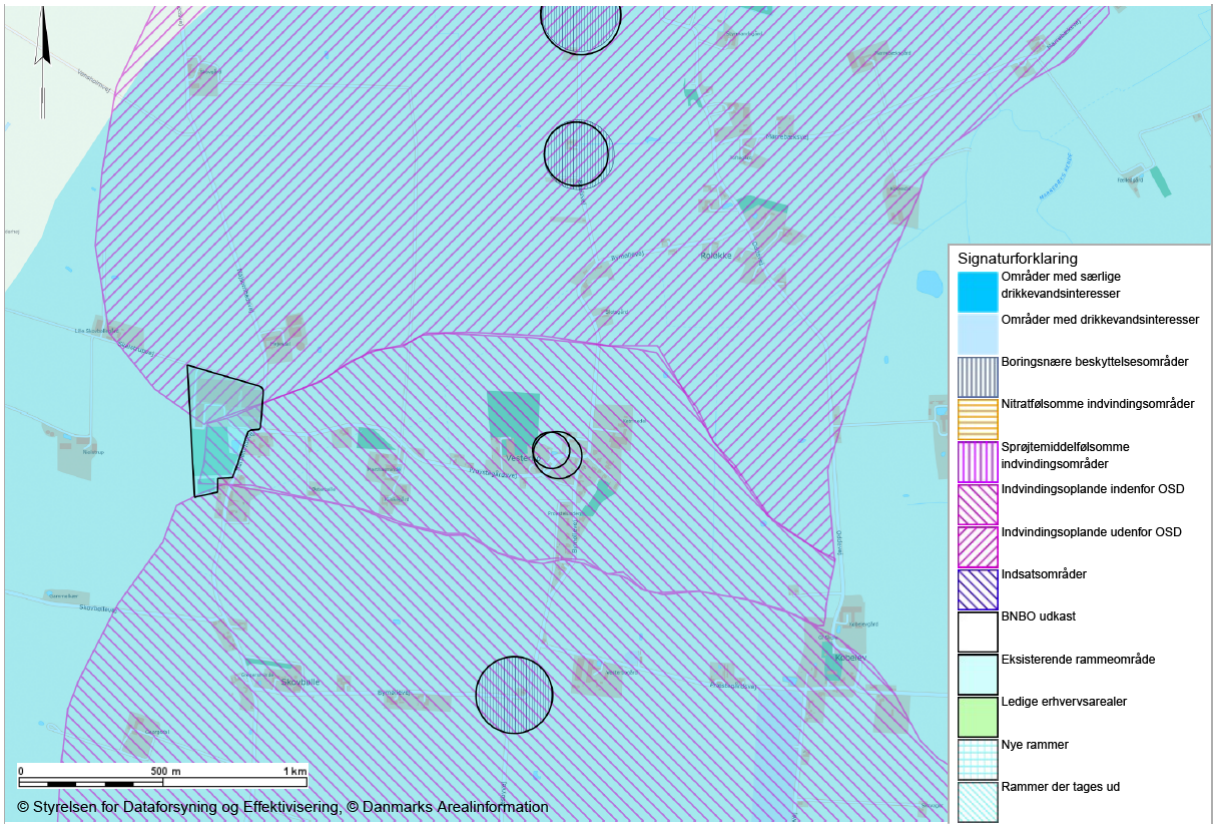


Figur 25 Eksisterende rammeområder og Ledige erhvervsarealer ved Errindlev fra kommuneplan 2017-2029, samt ny udlæg eller udtagelse af erhvervsområder til Kommuneplan 2021-2033.

6.9.6 Vesterbo

Vesterbo ligger indenfor OSD i en del af kommunen, hvor Staten ikke er færdig med grundvandskortlægningen, så der er ikke udpeget NFI og IO. Det eksisterende ramme-område for erhverv ved Vesterbo kan ses på Figur 26. Rammeområdet ligger inden for indvindingsoplandene til Købelev Vandværk, Boelsvej kildefelt (Nakskov vandværk) samt Jesbyvej kildefelt (Nakskov vandværk).

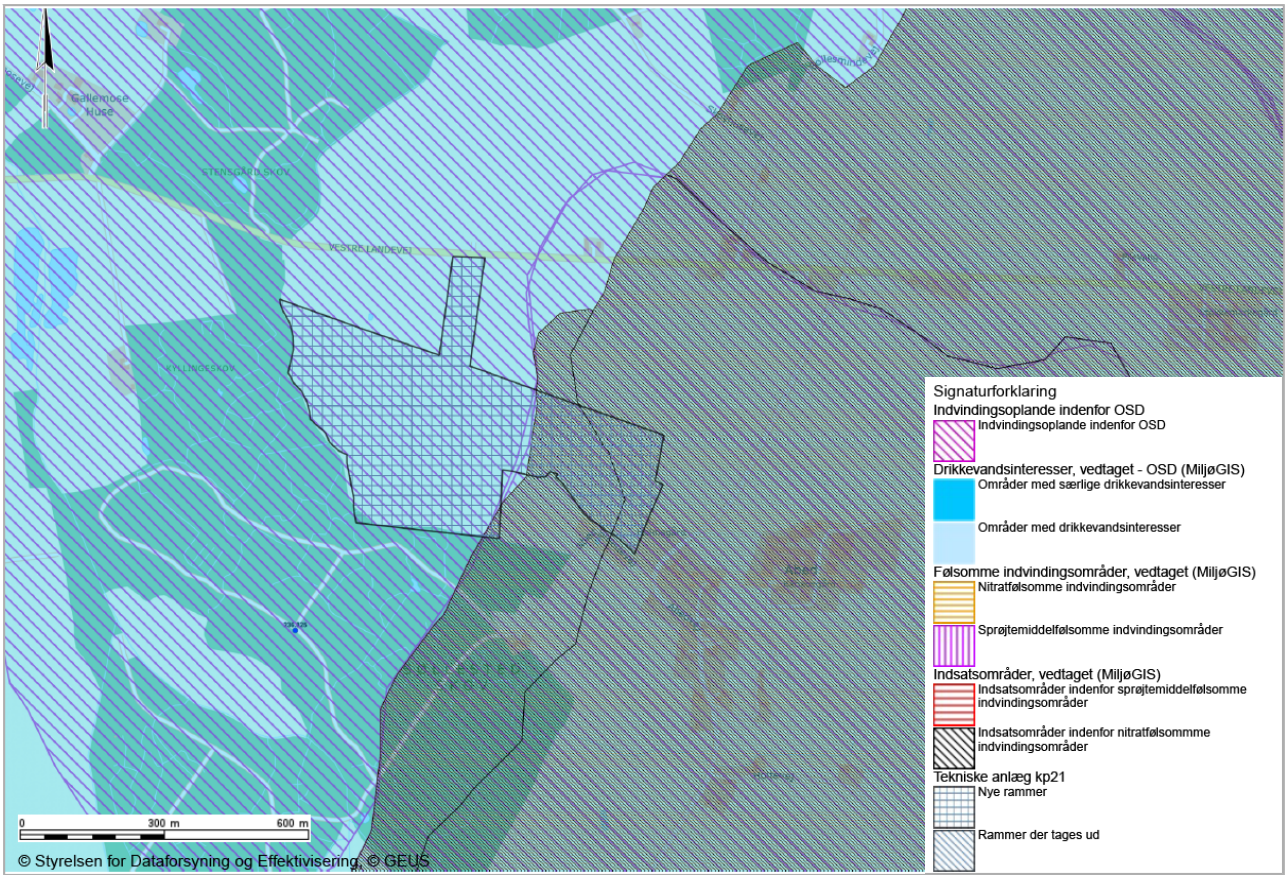
I det at der er tale om eksisterende udlæg fra kommuneplan 2017-29, er der jf. kap. 2 dog ikke krav om udarbejdelse af en særskilt vurdering af områderne i denne grund-vandsredegørelse. Hvis området har en lokalplan, hvor der er lokalplanlagt for potentielt grundvandstruende erhverv vil der skulle tages højde for grundvandsbeskyttelse i øvrige miljøtilladelser. Hvilke bestemmelser der kan sikre grundvandets kvantitative og kemiske tilstand afhænger af de konkrete projektforslag for området.



Figur 26 Eksisterende rammeområder og Ledige erhvervsarealer ved Vesterbo fra kommuneplan 2017-2029, samt ny udlæg eller udtagelse af erhvervsområder til Kommuneplan 2021-2033.

6.9.7 Abed – Nyt udlæg

I forbindelse med Kommuneplan 2021-2033 er der udlagt et nyt rammeområde til tekniske anlæg ved Abed, se Figur 27.



Figur 27 Ny udlæg af rammeområde til tekniske anlæg til Kommuneplan 2021-2033.

Det ny udlagte rammeområde til tekniske anlæg ligger i OSD og inden for indvindingsoplandet til hhv. Søllested Vandforsyning og Regionalvandværket (Rosningen kildefelt). Den østlige del af rammeområdet ligger ligeledes inden for IO – indsatsområde til grundvandsbeskyttelse (Indsatsområde inden for nitratfølsomme indvindingsoplande) og NFI – nitratfølsomme indvindingsområder. 250 m syd for rammeområdet inde i Søllested skov ligger en af Søllested Vandforsynings indvindingsboringer (markeret med en lille blå prik). Boringen er relativ ny (fra 2018) og Miljøstyrelsen har endnu ikke tegnet BNBO for boringen. Omfanget af BNBO kendes derfor ikke.

Jævnfør kap. 6.4 skal der ved grundvandstruende erhvervsvirksomheder, i forhold til udvikling i områder beliggende inde for områder med vigtigt og sårbart grundvand (NFI, IO og BNBO), redegøres for følgende:

- Begrundelse for netop denne placering.
- Vurdering af risikoen for forurening (herunder med særligt hensyn til NFI)
- Tiltag der kan kræves for at mindske forureningsrisikoen.

Hovedreglen ved byudvikling inden for OSD og indvindingsoplande at:

- OSD og indvindingsoplande skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
- BNBO skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

For det ny udlagte areal kan der kun planlægges for virksomhedstyper og anlæg, der ikke udgør nogen trussel mod grundvandet. Ved potentielt grundvandstruende aktiviteter, vil et standardkrav være, at der skal være tætte belægninger. Der kan stilles yderligere krav i forbindelse med lokalplanlægningen.

Eksempler på sådanne krav kunne være:

- Krav til opbevaring af materialer eller stoffer, der let udvaskes til jord og grundvand.
- Kontrolleret afløb.
- Opbevaringstanke osv. skal være overfladiske og med kontrolleret opsamling, for at minimere risikoen for spild.
- Krav om, at virksomheder med udendørs opbevaring og håndtering af materialer eller stoffer, der let udvaskes til jord og grundvand, er passende sikret mod voldsomme klimatiske ændringer, f.eks. at store regnvandsmængder, der potentielt er forurenet, kan bortledes forsvarligt.

For nuværende er planen, at der skal være et biogasanlæg på det ny udlagte areal. Biogasanlæg er ikke på listen (bilag 1^2) over virksomheder der udgør en væsentlig fare for grundvandsforurening, så anlægget må godt ligge i det ny udlagte rammeområde. Der skal i lokalplan sammenhænge dog belyses, om en evt. placering af biogasanlægget i området med udpeget NFI/IO kan udgøre en risiko for grundvandet, da området er sårbart over for nitrat.

7 konklusion

Den overordnede konklusion på redegørelsen er, at der generelt kan ske udvikling i Lolland Kommunes restrummelighed i eksisterende rammeområder, såfremt der tages forbehold for de lokale forhold, i forhold til geologi og grundvand.

Det følgende er et resumé af redegørelsens delkonklusioner:

I Lolland Kommune er der 29 almene vandværker, hvoraf 5 er distributionsvandværker, der indvinder grundvand på 38 kildepladser. Alle vandforsyningernes indvindingsoplande ligger indenfor enten OSD eller OD.

Grundvandsmagasinerne i Lolland kommune består af bryozokalk/skrivekridt og de fire kvartære sandlag Sand1-Sand4. Sandlagene har meget forskellig udbredelse og er flere steder direkte forbundet. Over og mellem grundvandsmagasinerne findes dæklag af moræneler som varierer en del i tykkelsen, men flere steder er over 25 m tykke. Der er samlet set tale om en forholdsvis god, men begrænset ressource, der fordeler sig på de forskellige grundvandsmagasiner og det er kun de terrænnære magasiner (især på den nordlige del af Lolland), der vurderes særlige sårbare (IO og NFI). over for påvirkninger fra terræn

De dybe dele af kalkmagasinerne i Lolland Kommune er præget af et højt indhold af klorid, stammende fra residual havvand. Kalkmagasinerne vurderes ikke at være særlig sårbare over for påvirkninger fra terræn, såfremt dæklaget er tykt nok og uden sprække-

dannelse. Ved kystnære boringer udgør en kraftig indvinding med store sænkninger risiko for at trække havvand ind i grundvandsmagasinerne.

Der findes et naturligt højt indhold af arsen i flere boringer i Lolland Kommune, dette vurderes ikke at være en trussel imod indvindingen, da det kan fjernes relativt nemt via udvidet vandbehandling med jerngranulat.

Der er påvist nedbrydningsprodukter fra pesticider i flere boringer i kommunen i varierende koncentrationer. På nuværende tidspunkt kan alle vandværker levere vand, som overholder kravene til pesticider ved at fortynde sig ud af det. Herudover har Region Sjælland har på nuværende tidspunkt 2 afværgeanlæg i Lolland Kommune, som gør det muligt, at levere vand som overholder kravene for pesticider og opløsningsmidler.

Pesticider udgør endnu ikke en meget stor trussel for indvindingen, men det kan hurtigt vende, hvis der ligger gamle forureninger, som er på vej igennem morænelerslaget.

Indhold af øvrige miljøfremmede stoffer ses kun lokalt i enkelte boringer, og det vurderes derfor at disse stoffer ikke udgør en akut trussel mod drikkevandsressourcen i Lolland Kommune. Fundene kan dog på sigt udgøre en potentiel fremtidig trussel og kan også have en betydning helt lokalt.

Det konkluderes, at grundvandsressourcen i Lolland Kommune er begrænset, rent kvantitativt set. Der finder overudnyttelse sted i nogle af grundvandsmagasinerne i kommunen, hvorfor der skal laves om på indvindingsfordelingen. Dette kræver at hensyn til grundvandet vægter højt, når der planlægges inden for områder med vigtigt grundvand. Det betyder bl.a. at der skal laves foranstaltninger for at mindske risikoen for forurening, men samtidig skal grundvandsdannelsen sikres i planlægningsområderne. Ud over dette skal der være fokus på om evt. planlagte erhverv er meget vandforbrugende, da der ikke umiddelbart er mulighed for at øge indvindingen af grundvand.

Angående anden planlægning, gælder det overordnet set, at grundvandsinteresserne varetages gennem vandområdeplaner, indsatsplaner, klimatilpasningsplan og kommuneplan. Byudvikling og lignende vil derfor skulle forholde sig til nuværende og fremtidige indsatsplaner.

De planmæssige muligheder og bymønstret i kommunen, er i Kommuneplan 2017-2029 beskrevet og opdelt som følgende:

- Hovedbyer
- Oplandslandsbyer
- Erhvervscentre
- Turistcentre
- Udviklingsområder

I hovedbyerne fokuseres der meget bredt på både bolig- og erhvervsudlæg, samt by- og områdefornyelse. Dette drejer sig om Nakskov og Maribo, af disse er kun Maribo inden for OD.

I oplandslandsbyerne er fokus hovedsagligt på bosætning, og der vil kun i mindre grad være behov for bolig- og erhvervsudlæg. Det drejer sig om byerne Rødby, Søllested og Horslunde. Af disse er det kun Horslunde, der ligger inden for OSD, Søllested er i OD og Rødby ligger uden for områder med drikkevandsinteresser.

Erhvervscentre har fokus på udlæg til erhvervsområder. Der er et i kommunen, og dette er beliggende i Holeby. Holeby ligger delvist i OD og OSD.

Turistcentrene har fokus på byforskønnelse og turistrelaterede aktiviteter. Disse er beliggende i Rødbyhavn og Bandholm. Begge er uden for OSD, men Bandholm er beliggende i OD.

Udviklingsområdet skal fange muligheder i forbindelse den faste Femern forbindelse. Området dækker Holeby, Rødby, Rødbyhavn og den nye togstation øst for Rødby. Det er kun Holeby der ligger inden for OD og OSD.

Nogle af kommunens udpegede områder for byudvikling og anlæg, er sammenfaldende med de udpegede grundvandsinteresser. Disse gennemgås kort herunder:

Maribo

Byen er beliggende i OD og i indvindingsoplandet til Maribo Vandværk (Lolland vand). De udlagte rammeområder er dermed beliggende i OD og til dels OSD, samt nær vandværksboringer og deres BNBO. Restrummeligheden er hovedsagligt reserveret til erhverv, hvoraf størstedelen er beliggende i direkte tilknytning til den eksisterende by og nærliggende motorvej. Størstedelen af restrummeligheden for erhverv er beliggende i OD, men det nye område ved afkørsel 48, Maribo Erhvervspark, er delvist beliggende i OSD.

Der planlægges et ny-udlæg i forbindelse med Maribo Erhvervspark. Ny-udlægget vil være placeret i OSD, indvindingsopland til Maribo Vandværk og inden for BNBO, hvorfor der vil skulle laves særskilt vurdering af området. Det nye udlæg vil ligge i direkte forbindelse til første udlæg, og er beliggende vest for den første del af Maribo Erhvervspark, ved afkørsel 48. Da boringen der ligger midt i det nye ramme udlæg, står for en stor del af indvindingen til Maribo Vandværk, er det meget vigtigt at der tages hensyn til dette. BNBO skal friholdes for alle typer virksomheder og tekniske anlæg. Det vurderes, at BNBO ved en genberegning vil blive større, da indvindingstilladelsen til denne boring bliver forøget i forbindelse med fornyelsen af Maribo Vandværks indvindingstilladelse.

Da kildefeltet er meget vigtig for Lolland Vand, skal der ikke kun være fokus på forureningsrisiko, men også på at muliggøre en forsat stor grundvandsdannelse på arealerne.

I det ny-udlagte område, skal arealerne uden om BNBO, derfor friholdes fra erhverv der udgør en forureningsrisiko for grundvandet. Ud over dette skal det sikres at der kan foregå grundvandsdannelse på arealerne, hvorfor der skal være arealer, som er frihold fra kravet om tætte belægninger.

Horslunde

Byen er beliggende i OSD, ligesom store dele af byen er beliggende inde for indvindingsoplandet til Horslunde Vandværk. Der eksisterer 3 rammeområder til erhverv. Områderne er allerede udlagt og der er derfor ikke krav til en særskilt vurdering af områderne.

Søllested

Byen er beliggende uden for OSD og indvindingsoplande, men inden for OD. Der er en mindre restrummelighed til erhverv i form af to udlagte erhvervsområder. Dele af området står dog til at blive taget ud af kommuneplan 2021-2033. Områderne er allerede udlagt og der er derfor ikke krav til en særskilt vurdering af områderne.

Holeby

Da byen er udpeget som erhvervscenter, er den blandt et af de områder med den største restrummelighed, når det kommer til udlagte erhvervsarealer og boliger. Holeby er beliggende delvist i OD og OSD, samt delvist inde for indvindingsoplandet til Holeby Vand-

værk, det samme gælder derfor de ledige erhvervsarealer. De mest nordliggende arealer ligger meget tæt på vandværkets boringer og dermed deres BNBO. Disse arealer bør derfor friholdes fra mere potentielt grundvandstruende virksomheder. Områderne er dog allerede udlagt hvorfor der ikke er krav til en særskilt vurdering af områderne.

Bandholm

Byen er beliggende delvist i OD, men uden for OSD og indvindingsoplande. Byen er en del af turistcentrene og der er derfor hovedsagligt fokus på udvikling af turisterhvervet. Der er udlagt to rammeområder til erhverv, hvori der er to ledige erhvervsområder i det ene område. De ledige erhvervsområder beliggende i OD. Der er ikke tale om ny-udlæg og områderne er allerede udlagt. Der er derfor ikke krav til en særskilt vurdering af områderne.

Ud over ovenstående arealudlæg inden for bymønstret i Lolland Kommune, ligger der ligeledes rammeområder i mindre landsbyer, som også er beliggende i OD, OSD, indvindingsoplande eller i sårbare områder.

Det drejer sig om følgende landsbyer:

- Stokkemarke
- Vesterborg
- Sandby
- Birket
- Errindlev
- Vesterbo

Fælles for landsbyerne og de udlagte rammeområder, er at der tale om allerede eksisterende udlæg, hvorfor der ikke er krav om udarbejdelse af en særskilt vurdering for områderne. Det anbefales dog at restrummelighed, der er beliggende inden for sårbare områder, friholdes for potentielt grundvandstruende erhverv, samt at grundvandsdannelsen ikke mindskes med tættet belægninger.

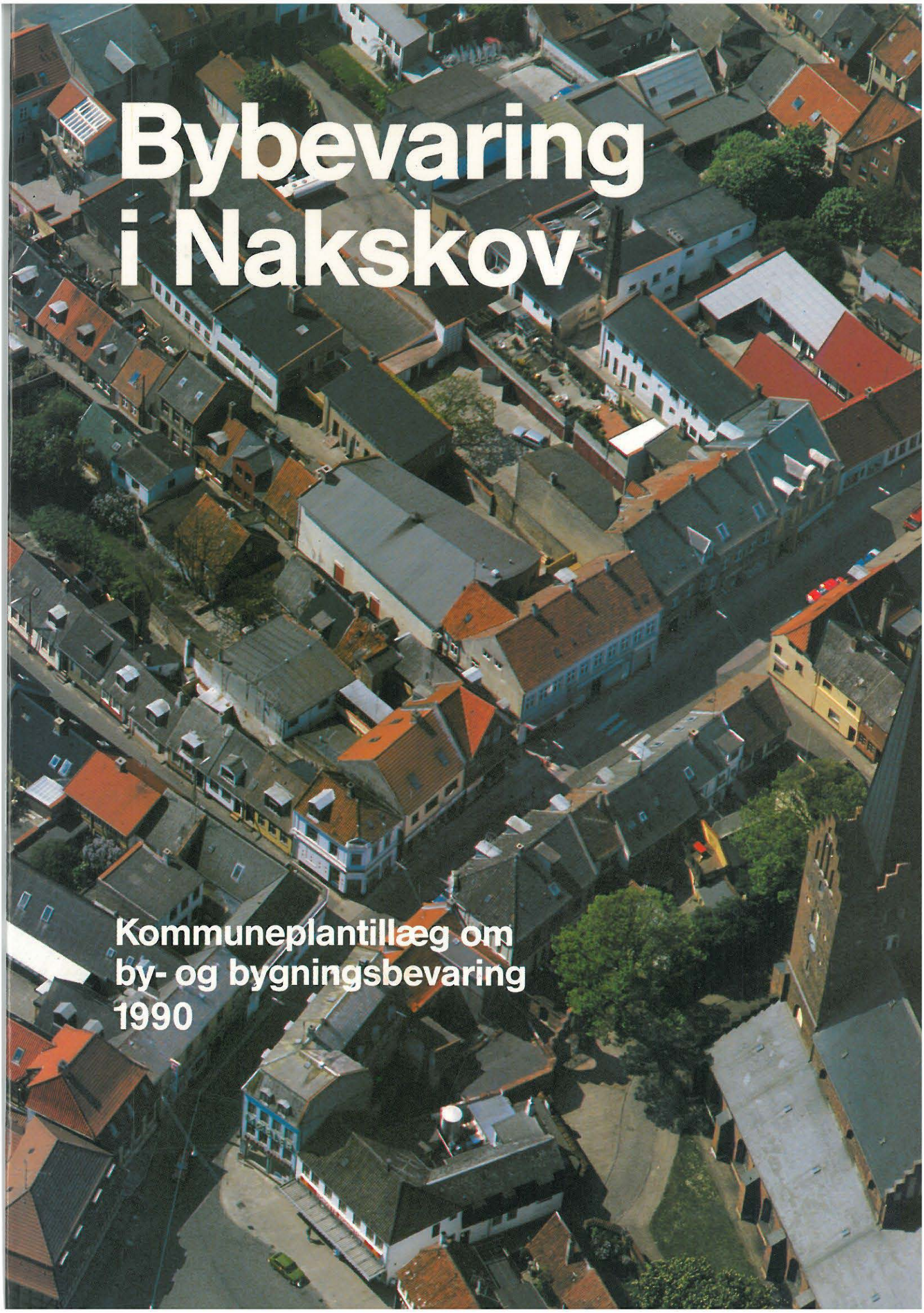
7.1 Opsamling

Lolland Kommune har følgende problemstilling når det kommer til grundvandsressourcen:

- Begrænset grundvandsdannelse
- Overudnyttelse af ressourcen
- Indtrængende saltvand
- Stigende fund af pesticider

Der skal derfor være stor fokus på grundvandsressourcen ved planlægning i områder med vigtigt grundvand. Dette gælder både i forhold til forureningsrisiko, påvirkning af grundvandsdannelse (ex. tæt belægning) og vandforbrugende erhverv.

Bybevaring i Nakskov



Kommuneplantillæg om by- og bygningsbevaring 1990

Bybevaring i Nakskov

Kommuneplantillæg om by- og bygningsbevaring 1990
Vedtaget af Nakskov Byråd d. 13. januar 1992.

Rapporten er udarbejdet af
Karsten Pålssons tegnestue, København,
i samarbejde med Nakskov kommune.

På tegnestuen har deltaget:
arkitekt maa Karsten Pålsson
arkitekt Frants Frandsen

Luftfotos: Jan Kofoed Winther
Fotos iøvrigt: Karsten Pålsson

Tryk: Victor Nielsen tryk

1992

indhold

Rettelser og ændringer .....side 4

Forord .....side 5

Indledning .....side 6

Forudsætninger .....side 8

BYMIDTEN

Bymidten .....side 18

Strøggaderne .....side 24

Torvene .....side 30

Området omkring kirken og Axeltorv .....side 38

Boligstræderne .....side 46

Købmandskarreerne .....side 52

Bymidte-karreerne .....side 58

Den østlige bymidte .....side 62

OMRÅDER UDENFOR BYMIDTEN

Rosnæs .....side 66

Stormarkskvarteret .....side 68

Handlingsplan .....side 72

Ordliste .....side 75

Vedtagelsespåtegning .....side 77

RETTELSER OG ÆNDRINGER

Side 18 Kortene skal ombyttes. (bemærk fejlagtig undertekst).

Side 32 Bestemmelserne for kørsel på Axeltorv ændres således, at ærindekørsel tillades.

Side 37 stk. 1.1 udgår.

stk. 1.3 ændres til:
Torvepladsen befæstes med chaussesten og fortovene langs husene udføres i samme materialer og med samme tværprofil, som i Søndergade.

stk. 1.8 ændres til:
Pladsen holdes fri for træer.

Side 57 pkt. 3.7 tilføjes:
Træet i Børre Eriksens gård er fredet.

Side 67 pkt. 1.11 ændres til:
De enkelte sammenbyggede huse males ens i samme farve på hele facaden, enten hvid eller lys gul.

pkt. 2.2 ændres til:
Ved udskiftning udføres nye stakitter, som de gamle i træ og males med dækkende maling i farver som understreger områdets karakteristiske særpræg, som en helhed.

Side 73 Afsnittet om lokalplan for bymidten suppleres med følgende:
Der skal i en lokalplan for bymidten udarbejdes oversigt/registrering af bevaringsværdige træer.

Side 74 Under afsnittet om revision af kommuneplanen skal medtages:
Der udarbejdes kommuneplantillæg om Trafik og Miljø.

forord

I efteråret 1989 fremlagde Byrådet et debatoplæg med forslag og ideer til sikring af Nakskovs bevaringskvaliteter. Sigtet var at indarbejde konkrete bevaringsbestemmelser i kommuneplanen, i form af et kommuneplantillæg.

Som resultat af den offentlige debatperiode har Byrådet modtaget en række skriftlige debatindlæg fra borgere, foreninger m.fl. Efter debatperiodens udløb blev samtlige indlæg gengivet uforkortet i en rapport, debatindlæg nov. 1989.

Der var stor interesse under debatten og Byrådet brugte indlæggene som inspiration for arbejdet med forslaget til kommuneplantillægget, der blev udsendt til debat og kommentarer i en periode frem til den 30. november 1990.

På Byrådets opfordring blev der i debatperioden indsendt bemærkninger og kommentarer, der senere er vurderet i forbindelse med kommuneplantillæggets endelige vedtagelse i byrådet d. 13. januar 1992.

Ved Byrådets endelige vedtagelse blev der samtidig vedtaget nogle få ændringer, som en konsekvens af de bemærkninger, der fremkom under den sidste offentliggørelse. Ændringerne er anført i sammenhæng med godkendelsespåtegningen bagest i hæftet.

Det er Byrådets håb, at kommuneplantillægget om bybevaring i Nakskov kan være til inspiration for fremtidige bygherrer, således at ændringer og fornyelse af byen kan ske med respekt for det bevaringsværdige bymiljø, der er et af de værdifulde særpræg for Nakskov.

Byrådet vil stile mod at kommuneplantillæggets intentioner og målsætninger bliver opfyldt ved den videre detaljerede planlægning i byen, og gennem de kommende anlægsarbejder med trafiksanering, byfornyelse og byomdannelse.

Benny Sonne
Borgmester

indledning

Kommuneplan 1985-92, registrering af bevaringsværdier 1988-89

Dette tillæg til kommuneplan 1985-92 for Nakskov kommune handler om bevaring.

Et af hovedmålsætningerne i kommuneplanen er, "at pleje bykernens købstadspræg ved bl.a. bevaring af byens karakteristiske gadebilleder og ved regulerende bestemmelser for ny bebyggelse med hensyn til etageantal, tagformer, byggematerialer, anvendelse og volumen."

I 1988-89 genenmførte Planstyrelsen i samarbejde med Nakskov kommune en registrering af bevaringsværdier i Nakskov kommune. Resultaterne fremgår af det udgivne kommuneatlas.
Registrering og kommuneatlas er, sammen med kommuneplanen, grundlaget for kommuneplantillægget.

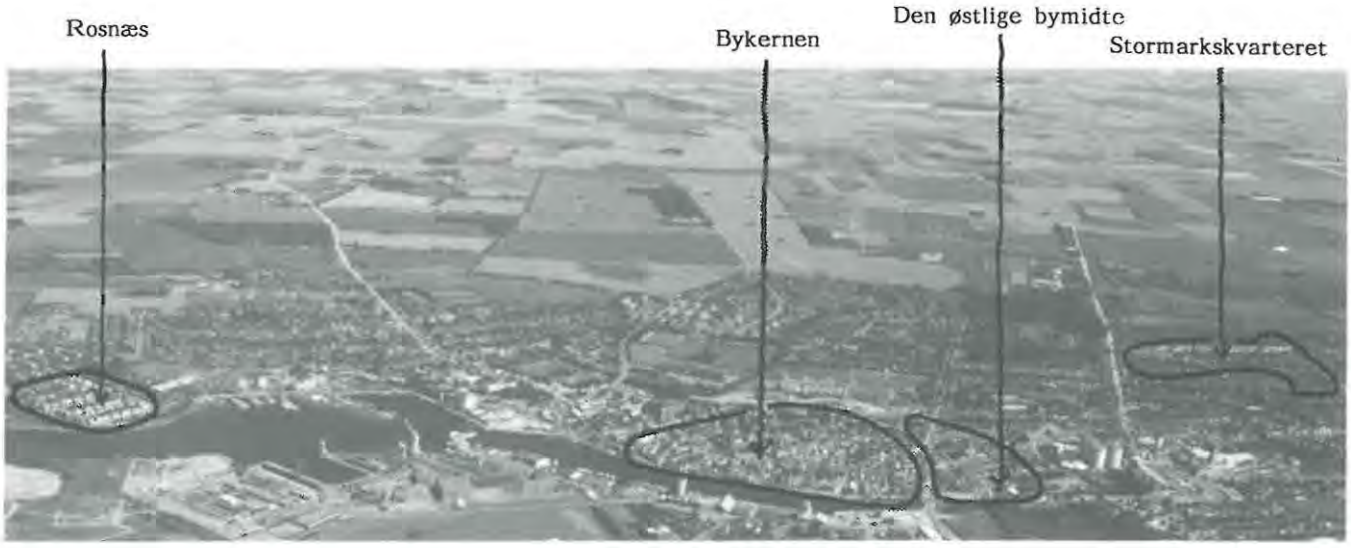
Byrådet prioriterer

I kommuneatlasset beskrives bevaringsværdierne for kommunen som helhed.I forhold hertil er indholdet i dette tillæg udtryk for byrådets prioritering af bevaringsværdier i Nakskov. Rapporten behandler de områder, som byrådet i første omgang finder vigtigst at sikre. Det drejer sig om bykernen, den østlige bymidte, Rosnæs og kvarteret omkring Stormarks Alle.

Bykernen, Rosnæs og Kvarteret omkring Stormarks Alle er højt prioriteret, fordi de rummer særligt store bevaringsværdier.Den middelalderlige bykerne indtager naturligvis en særstilling.

Når den østlige del af bymidten er medtaget, skyldes det dels interessen for de fine gader, Reimersgade og Reventlowsgade. Men det skyldes især byrådets interesse for at forbedre og opbygge den østlige bymidtes bymæssige kvaliteter til et samspil med den middelalderlige bykerne. Det er med andre ord udtryk for, at det,at bevare værdifulde huse og det at indpasse nye huse på en god måde, er to sider af samme sag.

Prioriteringen af de nævnte områder betyder ikke, at der ikke findes bevaringsværdier andre steder i kommunen. Tværtimod bør det påpeges, at der i de fleste områder findes bevaringsværdige huse og helheder, som der skal værnes om. Som eksempler kan nævnes Svingelsvej, Skovgårdsvej mfl.,Færgelandet, områder omkring Tårsvej. Disse områder vil blive taget op i planlægningen. Bevaringsindsatsen er en fortløbende proces.



Kommuneplantillægget indeholder retningslinjer for de angivne områder

indledning

Kommuneplantillæggets opbygning

Kommuneplantillægget er opdelt i afsnit, som hver for sig behandler de udvalgte geografiske områder. Hvert afsnit er opdelt i tre underafsnit: en karakteristik af områdets kvaliteter, særpræg og eventuelle problemer, mål og hensigter ,der sammenfatter byrådets ønsker, og retningslinjer for det pågældende område.

Kommuneplanens hovedstruktur og rammer for lokalplanlægningen.

De områder,der er omfattet af dette tillæg, er i kommuneplanen omfattet af bestemmelserne i de områder, som er vist nederst på siden.

Kommuneplantillægget ændrer ikke de gældende bestemmelser for de angivne rammeområder.

Tillægget er udtryk for en detaljering af kommuneplanens hovedmålsætning om bevaring. I overensstemmelse hermed fungerer det som en uddybning af kommuneplanens hovedstruktur.

Bevaring af værdifulde huse

Den eksisterende bebyggelse i de områder,der er behandlet i dette kommuneplantillæg, forudsættes i alt væsentligt bevaret. Generelt for hele kommunen gælder, at registreringerne fra 1988-89 udgør et vigtigt grundlag for administration og lokalplanlægning. I forbindelse med fremtidige ændringer i områderne, herunder nedrivning , om- og tilbygninger,vil registreringerne indgå i kommunens vurdering.

Administrationsgrundlag

Retningslinjerne i dette kommuneplantillæg er ikke umiddelbart bindende for grundejerne, men byrådet kan indarbejde dem i lokalplaner, der direkte regulerer bebyggelse mv.

Efter kommuneplanlovens § 17 kan byrådet nedlægge et forbud mod byggeri eller ændringer, der kan hindres ved en lokalplan. Et sådant forbud skal inden for et år følges op af et forslag til lokalplan.

Retningslinjerne i tillægget vil også kunne blive gjort til betingelser for eventuelle dispensationer til ombygning eller nyopførelse af bebyggelse inden for de bevaringsværdige områder.

	Hovedstruktur	Rammer
Strøggaderne	Nakskov centrale bydel	C 1 og C 2
Torvene	"	"
Området omkring kirken og Axeltorv	"	C 1
Boligstræderne	"	C 1
Købmandskarreerne	"	C 2
Bymidtekarreerne	"	C 1
Den østlige bymidte	"	C 4
Rosnæs	Planlægningsomr.vest	B 15
Stormarks-kvarteret	Planlægningsomr. øst	B 27

forudsætninger

Registrering og kommuneatlas

Planstyrelsens registrering og kommuneatlasset for Nakskov kommune er, sammen med kommuneplanen, grundlaget for kommuneplantillægget.
Derfor gengives der i det følgende uddrag fra kommuneatlassets afsnit om bevaringsværdier i de områder, der behandles i kommuneplantillægget.

Middelalderbyens huse

Bebyggelsen i den middelalderlige del af byen består idag af en række karreer med en sammenhængende husrække langs med gaden og side- og baghuse til gårdsiden. Ind imellem er der også huse med gavlen vendt mod gaden. Langs havnen og hovedgaden samt omkring kirken er husene overvejende i 2½ etage, mens bebyggelserne i de ydre områder af bykernen overvejende er i 1½ etage.

Gaderne følger i vid udstrækning det middelalderlige gadenet, men gadernes huse er i reglen opført eller ombygget i løbet af sidste halvdel af 1800-tallet. Selvom forhusene således er af nyerere dato, er der bevaret en del ældre side- og bagbygninger. Blandt disse bygninger må særlig fremhæves en række velbevarede bindingsværkbygninger i Tilegade og Søndergade, der er opført i 1600- og 1700-tallet.

Bykernens forhuse er som helhed bevaringsværdige. På torvet ligger nogle af byens ældste og mest karakteristiske bygninger. Disse har selvsagt høj bevaringsværdi og enkelte er også fredede. Også i Søndergade og i Havnegade ligger en del bygninger med høj bevaringsværdi - primært forhuse, men også sidehuse og pakhuse.Desuden ligger der rundt omkring i bykernen flere markante hjørnehuse. Der er ofte tale om bygninger af stor betydning for gadebilledet. Og endelig har de mest velbevarede og karakteristiske småhuse, hvad enten det er for- eller baghuse, også stor værdi, som dele af gademiljøet.

Kun ganske få bygninger i området er således uden betydning. Hvor det er tilfældet, drejer det sig mest om nyere eller stærkt ombyggede huse.

Den nyere del af bykernen

Området består af den del af bykernen, som blev udbygget ved voldenes udjævning i slutningen af forrige århundrede. Bebyggelsen udgør en blanding af erhverv, boliger og institutioner, og har en noget opløst og usammenhængende karakter med meget forskelligartede bygningstyper.

Bydelens huse har derfor en meget svingende bevaringsværdi, men der er visse gennemgående træk. De offentlige institutioner fra begyndelsen af århundredet, f.eks. havne- og toldbygningerne, Byskolen, banegården og politigården. De ligger alle langs "voldgaderne", Nørrevold og Nygade, og er gode repræsentanter for århundredskiftets institutionsbyggeri. Enkelte etagehuse og villaer i området er ligeledes gode tidstypiske eksempler.

I alle gader er forhusene bevaringsværdige, med undtagelse af enkelte bygninger i Nygade og Østergade. Disse huse hører til de ældste og mest nedslidte i området, men er præget af uheldige om- og tilbygninger. Forhusene i Nygade og Østergade er således af blandet bevaringsværdi, ligesom side- og baghuse i hele området er af svingende kvalitet.

Stormarks-kvarteret

Boligforeningernes bebyggelser ved Stormarks Alle og Skolevej, samt kvarteret mellem Svingelsvej

og Løjtoftevej udgør hver især en helhed. Husene på Stormarks Alle og Skolevej er opført efter en fast bebyggelsesplan og har herudover et ensartet arkitektonisk udtryk. På trods af senere moderniseringer har bebyggelserne fortsat et meget homogent præg. Begge bebyggelser er af både arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig betydning.

Kvarteret mellem Svingelsvej og Løjtoftevej omfatter dels de parallelle bolig- og villaveje ved Svingelen, og dels boligforeningsbebyggelsen på Skovgårdsvej. Langt de fleste af kvarterets bygninger er bevaringsværdige. Det gælder både boligforenings- og villabebyggelsen. I kvarteret har flere bygninger høj bevaringsværdi. Det drejer sig især om hospitalet med tilhørende bygninger, kirkegårdens kapel, samt flere villaer med høj individuel, arkitektonisk kvalitet.

Rosnæs

Rosnæs er de mest markante af arbejderboligerne i Nakskov, og blev oprindelig anlagt som en haveby med egne institutioner og butikker. Bebyggelsen blev opført af Nakskov Skibsværft og lagt isoleret fra den øvrige by helt ud til fjorden - med færgeforbindelse til arbejdspladsen på den anden side af havneløbet. Bebyggelsesplanen har, måske ved en tilfældighed, fået samme nordvestlige orientering som værftets kaj- og dokanlæg. Rosnæs er under alle omstændigheder den eneste af de nyere boligbebyggelser i Nakskov, der er anlagt med en bevidst tilknytning til fjorden.

Debatoplægget og debattens resultater

Nakskov Byråd indledte en debatperiode med at udsende en folder med forskellige emner og synspunkter, som byrådet vurderede væsentlige at få belyst og debatteret med byens borgere forud for arbejdet med et tillæg til kommuneplanen over temaet bygnings- og bygningsbevaring.

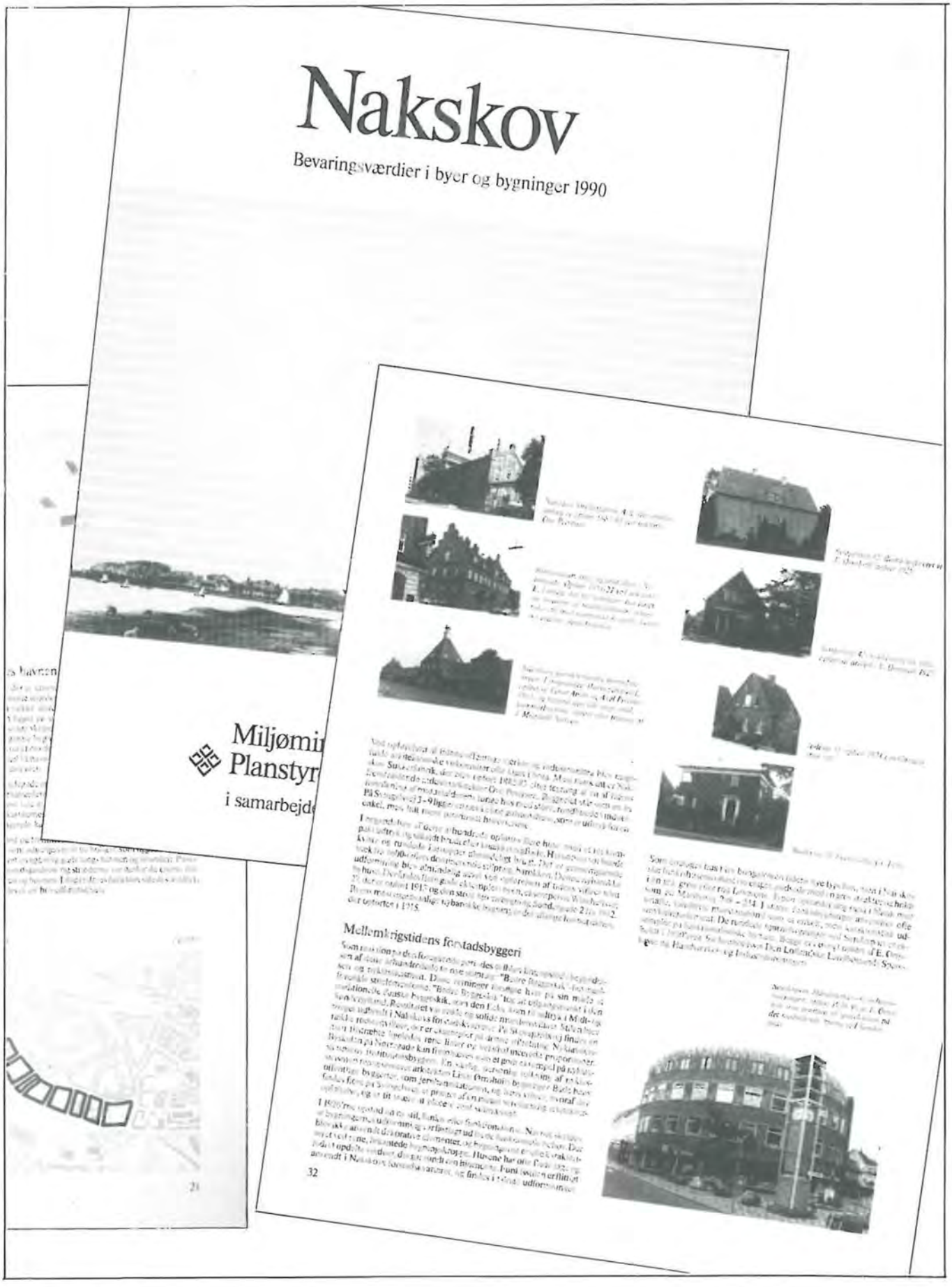
Midt i debatperioden, som forløb fra den 31. august 1989 til den 15. oktober samme år, blev der den 11. september holdt et offentligt møde i Biblioteket. Mødet var et orienteringsmøde, hvor det var muligt at få uddybet debatoplæggets spørgsmål. Der blev fra flere sider givet udtryk for en påskønnelse af det igangsatte arbejde med bavaringsinitiativer.

Det er byrådets opfattelse, at debatperioden har givet det forventede udbytte og at de indlæg, der er modtaget som bemærkninger og forslag, er vurderet og medtaget i forslaget til tillægget til kommuneplanen, for så vidt de har været i overensstemmelse med de politiske mål for bevaringen af byen som helhed og i detaljer.

Det er ikke alle debatindlæg, der har holdt sig til emner med tilknytning til by- og bygningsbevaring. Enkelte indlæg giver bidrag til nedrivninger og større byomdannelser. De færreste har beskæftiget sig med problemerne omkring indpasning af nye huse eller ændringer af det visuelle miljø i øvrigt omkring gader, veje og pladser.

Dette emne er af byrådet alligevel vurderet som et væsentligt element ved bevarelse af en by og dens oplevelsesmuligheder. I forslaget er der derfor afsnit med bestemmelser og retningslinjer, der skal sikre,at større ændringer og nybyggeri finder sted, så byens særlige kvaliteter bevares og forstærkes, og Nakskov by kan udvikles, som en harmonisk og

forudsætninger



Kommuneatlasset

oplevelsesrig by, der har bygget videre på gode traditioner.

Debatoplægget var opdelt med spørgsmål, der af byrådet var udpeget som vigtige emner i bevaringsbestræbelserne. I dette afsnit er anført de enkelte hovedspørgsmål og et sammendrag af debatindlæggene for hver enkelt delemne.

Den politiske vurdering kommer klarest til udtryk i teksten i selve kommuneplantillægget, som angiver byrådets forslag til mål, hensigter og retningslinjer.

Axeltorv

Axeltorv er det sted i byen, der naturligt nok har alles opmærksomhed, og det er ikke mærkeligt, at netop handelsforeninger er meget interesserede i dette vigtige centrale samlingspunkt i byen.

Axeltorvets udformning, udseende og indretning har været genstand for tilbagevendende debatter gennem de sidste 20-25 år, uden at det har ført til egentlige klare mål for såvel brugen af torvet eller retningslinjer for den snigende ændring, der finder sted, uden at ændringerne er vurderet, som en del af en større helhed.

Indtrykket fra debatten er, at man ønsker, at torvet skal kunne rumme så mange funktioner som muligt, men således afpasset indbyrdes at ingen tager uheldig overhånd. Det skal være muligt at køre i bil til torvet, men parkeringen skal skæres ned til det mest nødvendige.

Der skal i højere grad være mulighed for at anvende en større del af torvet til forskelligartede aktiviteter. Husenes facader skal være uden dominerende reklameskiltning, og sådan vedligeholdt og istandsat, at de passer til beliggenheden ved byens flotteste plads.

Enkelte debatindlæg er inde på, at nogle af de grimmeste huse på torvet burde rives ned for at give plads for nye aktiviteter, der kan give et andet liv til torvet. Der er også forslag om, som forskønnelse eller "udsmykning", at plante træer på torvet på trods af, at dette vil skærme for udsigten til de flotte huse.

Byrådets vurdering er sammenfaldende med de fremsatte synspunkter så langt at torvet får en høj kvalitativ placering i bevaringsbestræbelserne, men med understregning af, at husrækkerne skal bevares. Der må ikke plantes træer på torvet. Fast byindventar skal begrænses og underordnes torvets hovedide. Ved ændringer og ombygninger skal husenes facader gøres mere harmoniske og mere i overensstemmelse med nabohusene og selve pladsen som helhed.

Trafikken på torvet skal ændres, så belastningen af uvedkommende trafik nedsættes. Torvet skal udformes så det i højere grad passer til alle de aktiviteter, der naturligt hører hjemme her, og der skal ryddes op i det alt for varierede udstyr. Ved fremtidige ændringer, herunder placering af trafikskilte, vejvisere, telefonboxe, postkasser og andet "gadeinventar" skal dette ske efter en samlet plan, der i højere grad underordnes torvets arkitektur og de omliggende huse.

ER DER ANDRE OMRÅDER, DER SKAL HAVE STATUS SOM SÆRLIGT BEVARINGSOMRÅDE?

Kun få debatindlæg har beskæftiget sig med spørgsmålet om andre områder af særlig betydning. Der fremkom to væsentlige indlæg om at udstrække/udvide området af særlig betydning til at omfatte såvel kirkepladsen og Nordenkirke, som området området omkring Parkers gård.

Byrådet vurderer det som en udmærket ide at lade det særligt interessante område omkring torvet strække sig helt op til husene i Nordenkirke, så området kommer

forudsætninger

Debatoplæggets forside

til at omfatte torvet, de første stykker af Vejlegade og Præstestræde samt kirkens friarealer og Nordenkirke.

For at understrege kirkens beliggenhed midt i byen foreslåes det at åbne visuelt til kirkens nordside ved at fjerne kirkemuren og føre gadens belægning tæt ind omkring kirken med mulighed for en fodgængerforbindelse. Især belysningen om kirken på kirkepladsen og i Nordenkirke og Præstestræde skal udføres som en helhed med valg af lamper og lysfarve, der egner sig til områdets flotte bevarede husfacader. Det bør være lys, der også er afstemt efter fodgængernes behov, ligesom lyset ikke må være blændende for beboerne i husene.

GÅGADENS BRUG OG UDFORMNING?

Debatindlæggene om Søndergade er, som det kan forventes, modstridende alene af den grund, at de forretningsdrivende har andre interesser end de øvrige brugere af gaden.

Antallet af synspunkter om gågaden viser, at det er et emne, der stadig optager mange og der peges på utallige muligheder for forbedringer. Der er enighed i hovedlinjerne om, at gaden skal kunne indeholde et broget billede af byliv, men at det er nødvendigt med nogle retningslinjer, der styrer hvor broget det må være. Selve gadens belægning bør bruges til at understrege forskellige funktioner og der er tilfredshed med, at der foreslås anvendt chaussebelægning ved strædeudmundinger, portgennemgange og torvedannelser.

Husenes facader og butiksskiltning er et aktuelt emne. På den ene side vil man bevare nogle af de ældre karakteristiske træk, mens man på den anden side ikke ønsker en "museumsgade". Der lægges især vægt på at få styr på gadens ender.

Enkelte har fremhævet, at butikkerne lægger for stort beslag på gadearealer til udstilling af varer.

Belysningen bør tilpasses gadens brug og bruges til at understrege forskellige strædeudmundinger og mindre pladser.

Det er byrådets vurdering, at tiden er inde til at give gågaden et tidssvarende udseende med en flisebelægning i hele gadens bredde, dog således at gadens kørebaneforløb fremhæves og understreges af en markering af det tidligere fortov samt et par rækker brosten som rende til bortledning af regnvand.

Der lægges vægt på at understrege gadens betydning som den vigtigste strøggade og fremhæve, at den er en del af en større helhed. Fra gammel tid har der været et naturligt forløb i de første butiksgader Vejlegade - sydsiden af Axeltorv-Søndergade til udmundingen i torvet ved Sønderport. Dette forløb ønsker byrådet bevaret og styrket især nu, hvor handelens tyngdepunkt forskydes mod øst ved indretning af 2 større supermarkeder nær Sønderport.

Størstedelen af de bevaringsværdige huse er placeret med facade til dette handelsstrøg og det er vigtigt, at de mest karakteristiske huse friholdes for alt for dominerende butiksskiltning og uheldige ombygninger af husenes facader i stueplanet. Forretningsfacaderne bør være en mindre del af husets facade og det skal sikres, at husene kan opfattes som enkelthuse med forskelligt udseende og arkitektur netop for at bibeholde indtrykket af en levende varieret by.

BYFORNYELSESINDSATSEN OG NIVEAU?

Debatindlæggenes behandling af emnet har det fælles præg, at der er forskellig opfattelse af, hvad byfornyelsesbegrebet dækker.

Der er konkrete forslag til nedrivning af huse, der er udpeget med en vis bevaringsværdi. Huse

ønskes fjernet for at skabe passager fra gaderne til de bagvedliggende gårde.

Man ønsker gårdmiljøer genskabt evt. med træer og forretnings- og butikslokaler med adgang fra gårde og stræder især i karreen mellem Tilegade og Bredgade.

Husene langs havnefronten ønskes restaureret. Der er fremsat en ide om at skabe et nyt bolig- og parkområde på havnens sydside ved Nybro.

Der efterlyses flere grønne åndehuller med offentlig adgang i det centrale byområde, og det anses for vigtigt, at der plantes flere træer i byen.

Der er et indlæg, hvor det foreslås, at ny bebyggelse på hjørnet af Kattesundet og Tilegade opføres som 1½ etages hus, ud fra ønsket om at det skal have samme højde som de øvrige huse i gaden.

Byrådet vurderer, at byfornyelsesindsatsen, der er igang i øjeblikket, bør fortsættes med samme takt som i de tidligere år, men måske mere med hovedvægt på spredning af aktiviteterne, så også boligområder udenfor bykernen kan få en tiltrængt istandsættelse. Den byomdannelse, der finder sted uden kommunens direkte deltagelse, søges reguleret med bestemmelser for nybyggeri, der sikrer, at dette kan finde sted med behørig hensyntagen til de eksisterende huse og de særlige bymiljøer, der gør områderne karakteristiske.

En egentlig ny strategi for den kommunale byfornyelse og boligforbedring vil senere blive taget op ved en samlet revision af kommuneplanen.

STRÆDERNE - FRIAREALFORBEDRINGER-SÆRLIGE KRAV TIL HUSENES UDSEENDE-EVT. BROSTENSBELÆGNINGER I STRÆDERNE?

Et enkelt debatindlæg indeholder forslag til at udføre en enkelt prøveistandsættelse i et enkelt stræde. Derudover er der ikke fremsat synspunkter, der tager særligt sigte på de karakteristiske miljøer omkring stræderne.

Byrådet vurderer, at den manglende tilkendegivelse af hvilke ændringer eller hvilke bestemmelser, der ønskes for strædemiljøerne er udtryk for, at der er bred enighed blandt byens borgere om de forslag til bevaringsbestemmelser, der blev foreslået i kommunens oplæg til debatten.

Byrådet vurderer miljøerne mellem hovedstrøggaderne og Havnegade som nogle af de væsentligste elementer i Nakskov indre by, og af den grund foreslås der stramme bestemmelser for fremtidige ændringer i disse områder, som er så sårbare for uheldige indgreb i bygningsstrukturen, der helt kan ændre strædernes charme med de små lave huse med boliger.

Man ønsker at forbedre miljøet ved hjælp af bedre friarealer til boligerne, samt regler og vejledninger for ombygninger og klare retningslinjer for form, størrelse og udseende for ny bebyggelse i stræderne. Belysning, belægning og trafikskilte vurderes også at være emner, der bør reguleres og forvaltes mere omhyggeligt.

ÆNDRING AF KOMMUNEPLANEN TIL FORØGELSE AF ANTALLET AF BOLIGER I DE ERHVERVSDOMINEREDE HAVNEKARREER?

Byrådet rejste dette spørgsmål i forbindelse med debatten ud fra et ønske om, at bymidten i fremtiden ikke kun blev et område med liv i forretningernes åbningstid.

For at gøre centret levende udenfor forretningernes åbningstid skulle det eksisterende boligtal bibeholdes, ja endda øges fremfor at bygge videre i kanten af byen.

Et debatindlæg indeholder forslag til et nyt park- og boligområde på havnens sydside nær Nybro, hvor der idag er sten- og grusværk.

Byrådet vurderer forslaget interessant og vil overveje dette medtaget ved en revision af kommuneplanen. Forslaget egner sig ikke til indarbejdning i dette tillæg om by- og bygningsbevaring, men hensigten med at planlægge nye boliger tæt på bykernen har givet inspiration til at pege på det ønskelige i at sikre, at bykernen ved nybyggeri kan tilføres størstedelen af de kommende års nye boliger.

DAMPMØLLENS ANVENDELSE TIL NYE FORMÅL.

Byrådets vurdering af debatten om Dampmøllen som bevaringsværdig er, at der bør gøres mere ved de nærmeste omgivelser og at overveje en anvendelse evt. til turistformål. Der er idag via lokalplanen for Krøyers Gård-byggeriet taget højde for at skabe et visuelt rum omkring bygningen.

HAVEBYEN ROSNÆS - RETNINGSLINJER FOR OM- OG TILBYGNINGER, FARVEVALG, STAKITTER, FÆLLESGARAGER M.V.?

Debatten bragte ikke nye aspekter for bevaringsindsatsen for dette særlige område i Nakskov ud over, at det forventes, at beboerne i området tages med på råd.

Byrådet vurderer, at netop Rosnæshusene og området som helhed har en stor historisk værdi for byen samtidig med, at det som boligområde er meget karakterfuldt og giver et flot bidrag til den visuelle oplevelse ved indsejlingen til Nakskov. Der foreslås retningslinjer for såvel eksisterende, som for nye huse, belægninger, træer og forhaver, samt ændringer i gadelyset.

STORMARKSKVARTERET MED SKOLEVEJ M.V.

Som indlæg i debatten kom et forslag fra en af beboerne på Stormarks Alle om at inddrage vejens beboere i en ændring af vejen til en alle evt. med oprettelse af en grundejerforening for området.

Byrådet påskønner dette initiativ og giver tilsagn om, at forvaltningen støtter oprettelsen af en interesseforening med hjælp og bistand. Samtidig er der udarbejdet retningslinjer for ændringer i området, der skal sigte mod høj grad af bevaring af alle de kvaliteter, området indeholder.

ERHVERVSBYGNINGER OG INDUSTRIANLÆG.

Byrådets vurdering af debatten af dette emne er, at det ikke er her den største interesse samler sig. Et forslag om nedrivning af en af de markante ældre bygninger på sukkerfabrikkens grund ud mod Rødbyvej er der ikke taget konkret stilling til i kommuneplantillægget.

bymidten

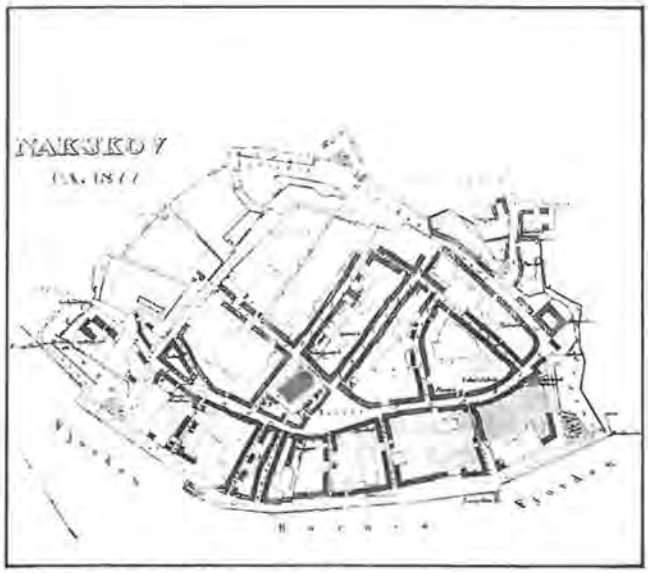
bymidten

Den gamle bykerne

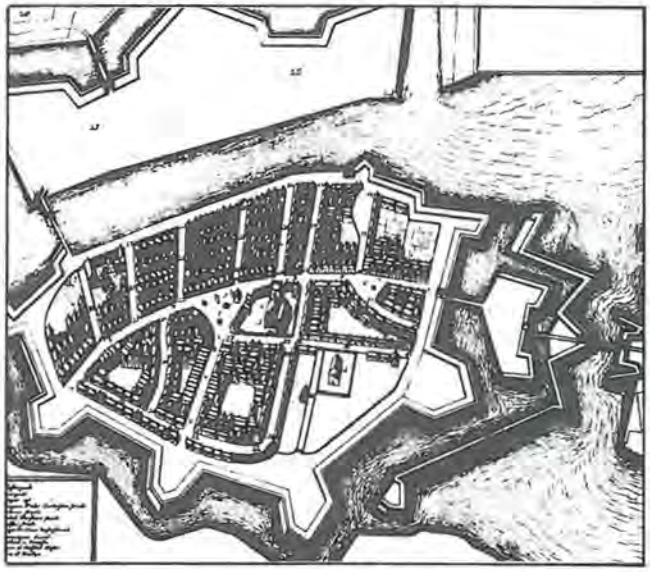
Karakteristik

Nakskovs gamle bymidte, "bykernen", er anlagt på en svagt hvælvet bakke med kirken placeret på bygrundens højeste punkt. Mod baglandet er bykernens kontur tegnet af det gamle voldanlæg, hvor Nørrevold, Jernbanegade, Nybrogade og Nygade er anlagt. Mod havnen tegnes bygrundens profil af den gamle kystlinies buede form.

Bykernen fremstår i dag med et velbevaret mønster, hvor de topografiske forudsætninger for byplanens udformning træder tydeligt frem.
Byplanens udformning er udtryk for en bevidst planlægning. Byens struktur er karakteriseret af kontrasten mellem det retvinklede gadenet og den selvgroede form i hovedgadens buede linieføring. Axeltorvs trekantede form er således opstået ved hovedgadens diagonale gennemskæring af de retvinklede gadenet.
Bykernen kan opfattes som bestående af to geografiske halvdele, opdelt af hovedgaden, med havnekvarteret syd for aksen og den mere købstadsprægede bydel nord for.
Områderne differentierer sig imidlertid blokmæssigt i mindre, mere nuancerede delområder, hver med deres særpræg og karakteristiske indbyrdes sammenspil i funktion, bebyggelsesplan og arkitektur.
Bykernen repræsenterer den typiske middelalderby med det tæt sammenvævede funktionsmønster. Det er karakteristisk for bykernen, at den trods forskelle i arkitekturen, har et stærkt helhedspræg med ensartede bygningsmæssige og byrumsmæssige proportioner og volumener. Husene udviser en klar kontinuitet i konstruktion, udstrækning og materialevalg, med fine rumafgrænsende randbebyggelser mod gader og torve. Det er karakteristisk for bymidten, at der ikke er mange træer på torve og gader. Til gengæld er de synlige grønne trækroner over de lave røde tegltage et fint og uundværligt indslag i bybilledet.

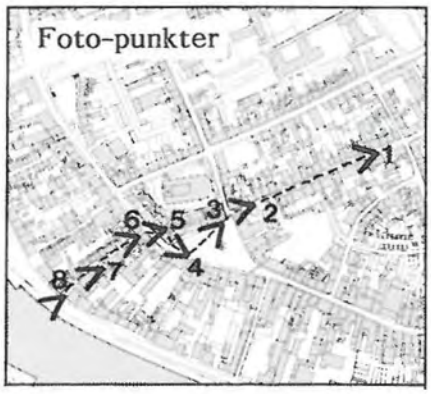


Nakskov ca. 1670. Resens Atlas.


Nakskov ca. 1860. Kort fra Trap Danmark.

Bykernen er rig på tilgængelige fællesrum med frie passager mellem offentlige og private miljøer. Denne bløde grænseopdeling er med til at skabe en jævn gennemstrømning på tværs af byen. Det er med til at skabe et levende og afvekslende bymiljø.
De varierede bebyggelsesstrukturer og de fine overgange, gør det oplevelsesrigt at færdes i bykernen. Billederne til højre illustrerer en byvandring fra Tilegade til havnen. På denne strækning på ca. 300 m. opleves 4 - 5 forskellige bebyggelsesstrukturer. Billederne illustrerer på een gang bykernens helhedspræg og områdernes variation og overgangenes betydning.

Luftfoto af Nakskov bykerne.



3

6

1

4

7

2

5

8

Bybilleder på en tur fra Tilegade til havnen.

bymidten

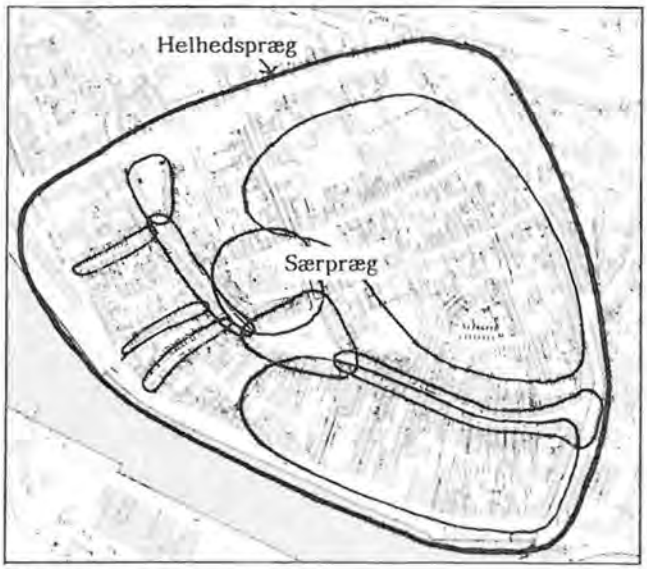
Mål og hensigter

Udover de åbenlyse kulturhistoriske værdier, rummer bymidten med sine rumlige og bygningsmæssige sammenhænge, store miljømæssige og rekreative kvaliteter.
Bykernen har derfor, som helhed, en høj bevaringsværdi.
Bevaringsarbejdet i bymidten skal sikre den historiske byplan ved bevaring af gadenet og individuelle bebyggelsesstrukturer. Samtidig er det et overordnet mål at bevare bykernens varierede og oplevelsesrige rumforløb og sammenhænge intakte. Det skal ske gennem retningslinier der bevarer og styrker 1. bykernens helhedspræg 2. delområdernes særpræg og 3. overgangene mellem delområderne (stræde/strøg-/torv osv.).

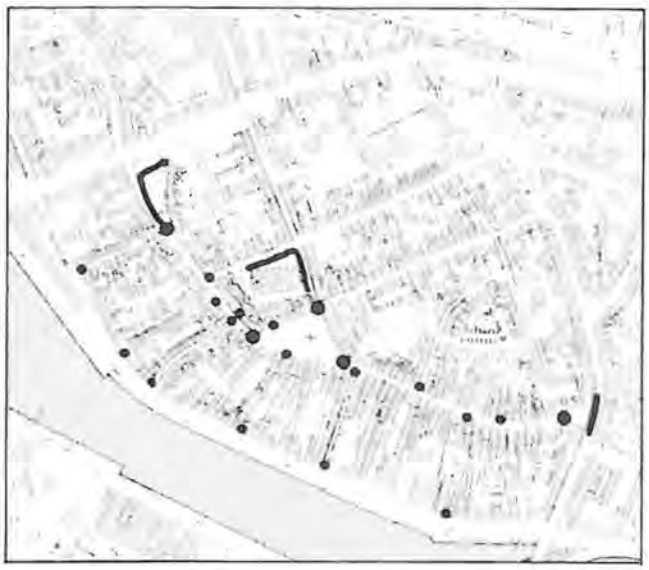
Bykernens **helhedspræg** hænger i høj grad sammen med de anvendte materialer og den traditionelle håndværksmæssige udførelse af bygningsdele og detaljer. Derfor er retningslinier for udformning og materialevalg ret ens for de forskellige geografiske delområder.

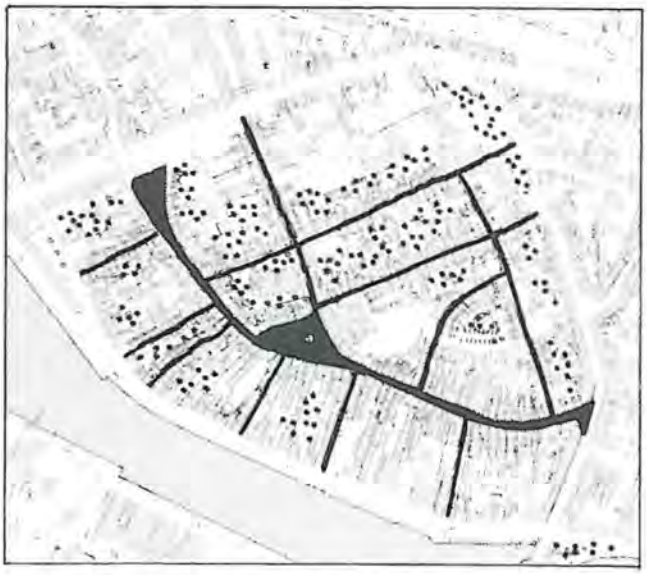
De enkelte områders **særpræg** er knyttet til de specielle matrikelforhold, planudformninger og proportioner. Disse særpræg fastholdes ved retningslinier, som bevarer og styrker de enkelte områders specielle træk,som f.eks. de aflange købmandsgårde og de små strædehuse.

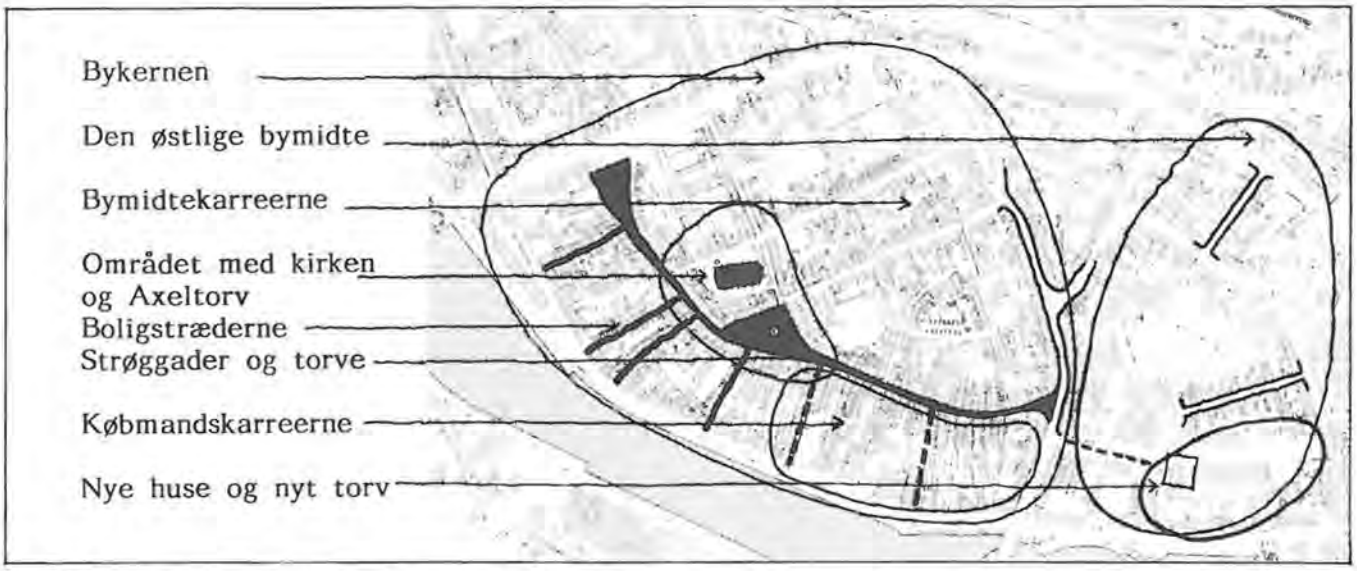
Overgangene styrkes gennem retningslinier for belægninger og belysning. I Købmandskareerne styrkes overgangene fra stræde til havnefront med nye huse langs stræderne på eksisterende tomter.
Kortet øverst til højre viser de strukturer og områder, som der gives retningslinier for i bymidten.
I bykernen drejer det sig om Strøggaderne, Torvene, området omkring Axeltorv og kirken, Boligstræderne, Købmandskarreerne samt Bymidtekarreerne.
I den østlige del af bymidten gives retningslinier for bevaring samt for nye huse ved tømmerpladsen.



Helhedspræg og særpræg.


Vigtige "overgange".


Bymæssige rum og grønne områder.



Områder og strukturer, som der gives retningslinier for i Kommuneplantillægget.

Husene
Retningslinierne for bygningsbevaring og nye huse i de forskellige delområder, har en varierende grad af stramhed/åbenhed.

I bymidtekarreerne lægges der vægt på en bevaring af husrækker, gadebilledet og de enkelte huses proportioner. Derimod lægges ikke specielle restriktioner for udformning af nye huse, ligesom eksisterende huse tillades åbnet op til gårdsiden med tagaltan, glasudestue m.v..
I boligstræderne, som er mere sårbare, fastholdes planstruktur, proportioner, husenes karakter og tagform, mens der åbnes op for forbedringer af friarealer på bagsiden.

I købmandskareerne lægges størst vægt på bevaring af planstrukturen, og at sikre nybyggeriets proportioner.
For strøggaderne gives retningslinier for facader og butiksskiltning.
I området omkring Kirken og Axeltorv vil kommunen gøre en ekstra indsats for at forbedre torv, kirkeplads, belægninger og belysning. Derfor vil man også overfor de private butiks- og husejere stille større krav til udseendet af facader og butiksskiltning.

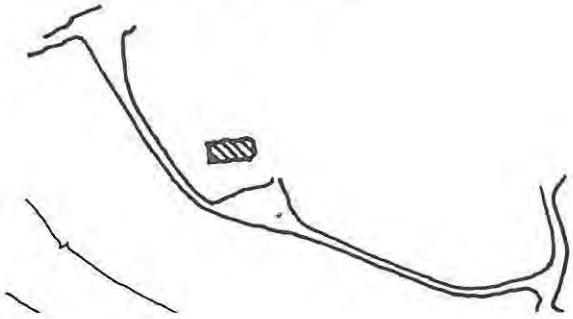
Belægning
Bykernens belægninger skal sammenbinde bykernens gulv, dvs. gågade, torve, fortove og stræder til en sammenhængende helhed. Denne helhed opnås gennem et konsekvent brug af et sæt af bestemte belægningstyper. Belægningerne skal udformes, så de signalerer funktion og markerer overgangene mellem f.eks. strædeudmundinger og porte, gåarealer og kørearealer m.v..

Belysning
I forhold til trafikgaderne omkring bykernen, Nørrevold, Nygade m.fl., skal belysningen i bykernen, som helhed, være mere afdæmpet. Indenfor bykernen skal belysningen være med til at understrege de enkelte byrums særlige karakter. I særlig følsomme områder, som f. eks. i stræderne og omkring kirken, skal der tages særlig hensyn til belysningens udformning og kvalitet, bl. a. med hensyn til korrekt farvegengivelse.

Træer
Bykernens gader, torve og stræder fastholdes som bymæssige rum, hvor væggene dannes af de fine, varierede husrækker og enkeltbygninger.
Det grønne element indgår som kontrast hertil i kirkekarreen, på Gåsetorvet og i Jernbanegade.
Træernes karakteristiske tilstedeværelse, koncentreret i karreernes midte, fastholdes, mens strøggaderne, stræderne, Axeltorv og Sønderport friholdes for træer.

bymidten

Strøggader og Torve



Byens hovedstrøg, Søndergade, Vejlegade og de tre torve udgør en bevaringsværdig helhed.
Derfor lægges der op til en samlet forbedring af husfacader, belægninger, torveudformning, byudstyr og belysning.

- Butikkernes skiltning afdæmpes.

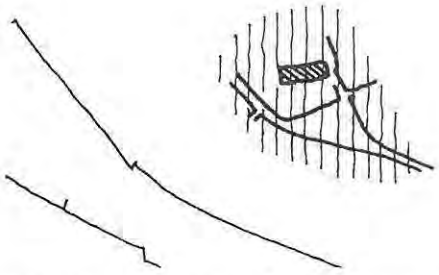
- Husenes underfacader ombygges hen ad vejen, så husene igen får ben at stå på.

- Nye huse respekterer de eksisterende facadelinier, facadeopdeling og proportioner.

- Axeltorv, Gåsetorvet og Sønderport forbedres, og gøres mere egnet til ophold. Dels ved omlægning af trafikale forhold, dels ved forbedring af belægninger og byudstyr samt ved en mere målrettet udformning af belysningens omfang og kvalitet.

- Belægninger og byudstyr markerer sammenhænge og overgange mellem gågade, torve og stræder.

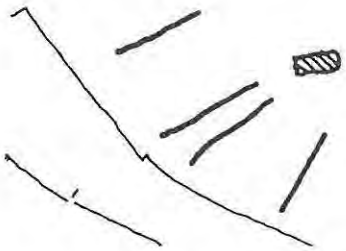
Området omkring Kirken og Axeltorv



Området omkring Axeltorv og Kirken rummer en særlig stor koncentration af bevaringsværdige huse og byrum.

- I dette område vil kommunen gøre en særlig indsats for at forbedre områdets helhedsindtryk. Dels ved omlægning af torv og kirkeplads, incl. belægninger, byudstyr og beplantning m.v.
Dels ved at fremme en hurtig forbedring af husfacader og skiltning.
Dels ved at stille større krav til facader og butiksskiltning her i forhold til andre steder herunder gågaden.
Som led i den særlige indsats for forbedring af områdets helhedsindtryk, søges Nordenkirke trafikdæmpet.

Boligstræderne



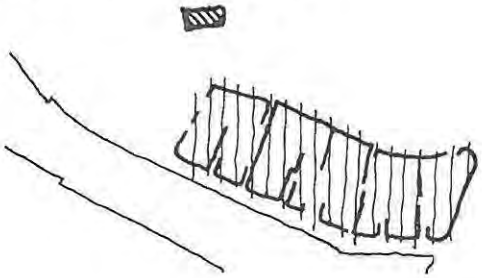
Boligstræderne i den vestlige del af havnekarreen har deres egen karakter med rækker af små huse med korte facader.
Stræderne har frem til i dag bevaret deres funktion som boligområde.

- Nye huse respekterer eksisterende facadelinie, proportioner og adgang til strædeside.

- Eksisterende huse kan sammenlægges to og to med respekt for den oprindelige facadeopdeling.

- Forbedring af friarealer gennemføres efter behov.

Købmandskareerne



Købmandskareerne er karakteristiske ved de aflange gårdrum med gangforbindelser mellem hovedgaden og havnen.
Dette værdifulde miljø skal bevares og forbedres som blandet erhvervs- og boligområde.

- Nye huse respekterer den aflange struktur med muligheder for gangforbindelser.

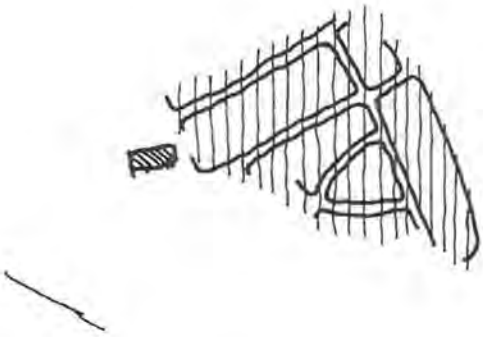
- Tilkørsel sker fra Havnegade til parkeringslommer uden gennemkørsel på tværs mellem karreerne.

- Badstuestræde og Dronningensstræde friholdes for biltrafik, og forbedres rumligt ved opførsel af nye huse på eksisterende tomter.

- Bevaringsværdige belægninger og træer bevares.

- Antallet af boliger forøges.

Bymidtens karreer



Flere af bymidtens karreer er præget af erhverv og parkering. Boligerne er dog fortsat i overvægt. Det ses også tydeligt i de fine gadebilleder i området.Den aflange karre mellem Tilegade og Bredgade er særlig velbevaret med boliger iblandet småerhverv.

- Karreerne bevares som boligområder, hvor der ikke åbnes op for store butikscentre og parkering.

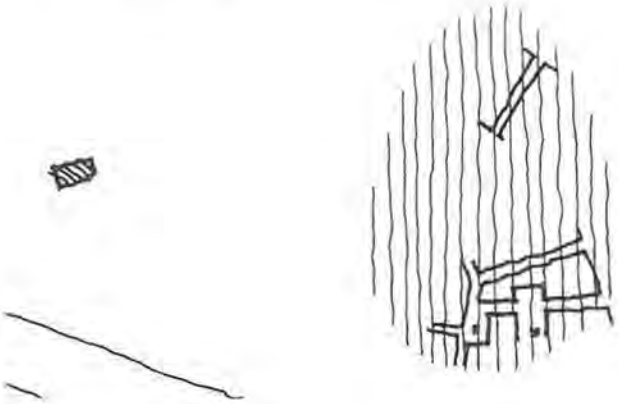
- Husrækkerne bevares og vedligeholdes med respekt for de fine gadebilleder.

- Husenes gadefacader bevares og vedligeholdes i overensstemmelse med den oprindelige arkitektur. På gårdsiden derimod tillades tagaltaner, glaspartier m.v..

- Der gennemføres punktvis forbedring af friarealer.

- Nye huse opføres i gadelinie som huludfyldninger med nutidig arkitektur.

Den østlige bymidte



I de nyere områder udenfor det gamle voldanlæg mod Rødbyvej ligger husene i afsluttede karreer. Denne del af bymidten er således ikke bygget færdig. Et nyt stort centerbyggeri nord for Krøyers Gaard er imidlertid under opførelse.

I området syd for Krøyers Gaard omkring tømmerhandelen kan der bygges nyt bolig- og erhvervsbyggeri. Der gives forslag til en ny bebyggelse, som afslutter karreen. Samtidigt foreslås et nyt torv placeret omkring den bevaringsværdige bygning i Tømmergade.

- De fine husrækker i Reventlowsgade og Reimersgade bevares og fredeliggøres.

- Karreen omkring tømmerhandelen afsluttes med nyt bolig- og erhvervsbyggeri samt nyt torv ved Tømmergade.

strøggaderne

Karakteristik

Som tidligere nævnt er strøggaderne Vejlegade og Søndergade et træk af den middelalderlige bystruktur. Gaderne sammenbinder de tre torve og giver forbindelser fra havnekarreernes aktiviteter til kvarterer af mere købstadspræget karakter med kirke, håndværkere m.v.

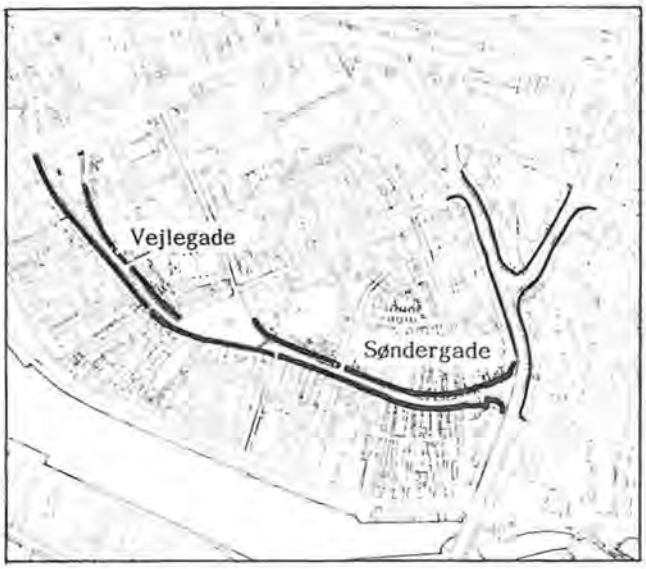
Hovedstrøget er anlagt parallelt med den gamle kystlinie, og fremstår med det karakteristiske buede forløb, en afgørende faktor for den varierede syns- og sanseoplevelse.

Fælles for strøggaderne er en ganske velproportioneret bebyggelse med et velafstemt forhold mellem gadebredde og bygningshøjde. Et karakteristisk træk i bebyggelsen er, især i Søndergade, de korte facader og indhak i facadelinien.

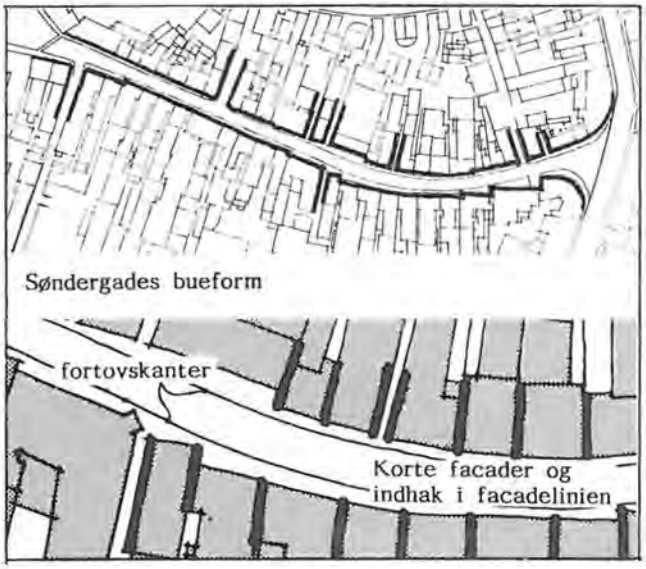
Arkitektonisk flader bebyggelsen set fra Axeltorvs fornemme huse ud, og fortoner sig især i Vejlegade i et mere beskedent udtryk. Dog rummer Søndergade og de øvrige strøggader mange huse med en oprindelig, fin arkitektur.

Søndergågade rummer store arkitektoniske og kulturhistoriske værdier i bygninger og anlægsform. Butiksfacaderne har imidlertid i de senere år ændret karakter. Fra at være indordnet i facadens opdeling, har butiksfacaderne indtaget et langt mere aggressiv og forsimplet udtryk.

Pågående og overdimensioneret skiltning og dominerende udhængstage sammen med en ofte fuldstændig opløsning af underfacaden i store glasdækkede udstillingsarealer bevirker, at facaden skæres i stykker på tværs af bygningens oprindelige arkitektur.



Strøggaderne.



Søndergade.

Mål og hensigter

Retningslinierne for strøggaderne omfatter husenes facader, nye huse, belægninger og belysning samt skiltning og afskærmning.

I takt med fremtidige ombygninger skal husenes underfacader igen forsynes med murpiller, så husene får "ben at stå på".

Det er hensigten, at lade husrækkerne og de enkelte huses arkitektur komme til deres ret. Derfor skal de gennemgående faste udhængstage (kassebaldakiner) hen ad vejen

Søndergågade set fra Sønderport.

Vejlegade set mod Gåsetorvet.

erstattes med lette markiser. Mindre udhængstage over indgangspartier og lignende må der gerne være.

Indpakning af facaden i pladebeklædning tillades ikke. Herfra er naturligvis undtaget mindre skiltepladder.

Der gives også retningslinier for placering af udstillingsmontrer, tøjstativer m.v. foran butikkerne. Hensigten er at begrænse udstillingerne og sikre en rimelig passage i hovedgaden.

Endelig gives regler for at skilte skal tilpasses de enkelte huse og f. eks. ikke må spænde over hele facaden - endsige over flere huse.

Det er ikke hensigten at gøre bymidten til et museum. Sigtet er, lidt efter lidt, at skabe en bedre ballance, hvor både butikkerne og husene kommer til deres ret. Til fordel for gadebilledet og byen som helhed.

strøggaderne

Retningslinier for facader

1.1 Facadens udtryk bringes i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur, således at bygning, overfacade og underfacade udgør en harmonisk helhed.

1.2 Ved ændringer tilbageføres facaden ved retablering af murpiller, som føres igennem fra terræn til tag.

1.3 Facaden friholdes for beklædning med plader, brædder og lignende.

1.4 Facadeudsmykning, ornamentik, indfatninger, gesimsbånd m.v., som er en del af husets oprindelige arkitektur, bevares og vedligeholdes.

1.5 Farveholdning og materialevalg bringes i overensstemmelse med bygningens oprindelige fremtræden og med gadens farveholdning i øvrigt.

1.6 Under- og overfacade males ens og i samme farve, evt. med en nuanceforskel i farven.

1.7 Facader i blank mur bevares upudsede og uden malet overflade.

1.8 Murhuller i facaden må ikke blændes.

1.9 Synlige endegavle må ikke forsynes med reklameskilte. De må gerne i farveholdning fremstå som kontrast til facaden.

1.10 Tagrender og tagnedløb udføres i metal.

1.11 Trapper til indgangsdøre bevares, ved renovering udføres trappestenen i massiv granit eller i sandsten.

1.12 Gamle vinduer og fyldningsdøre, som er oprindelige i stil og udformning, bevares og vedligeholdes.

1.13 Ved ændringer i forretningsfacader afpasses underfacadens nye vinduers og døres formater og inddelinger efter facadens proportioner, opdelinger og oprindelige stil.

1.14 Vinduer anbringes i flugt med facadens front.

1.15 Nye vinduer i øvrigt udføres i træ med traditionel profilering og med spinkel opsprosning.

1.16 Nye gadedøre udføres som traditionelle fyldningsdøre i træ.

1.17 Nye portfløje udføres i træ som revlebeklædte revledøre. Enten med profilerede bræddebeklædninger(sildebensbelægning/flammering) eller med fyldningsbeklædning, relevant for den enkelte facade.

1.18 Vinduer, gadedøre og portfløje males med dækkende maling og i dæmpede farver.

Retningslinier for nye huse

2.1 Nye huse opføres i eksisterende facadelinie.

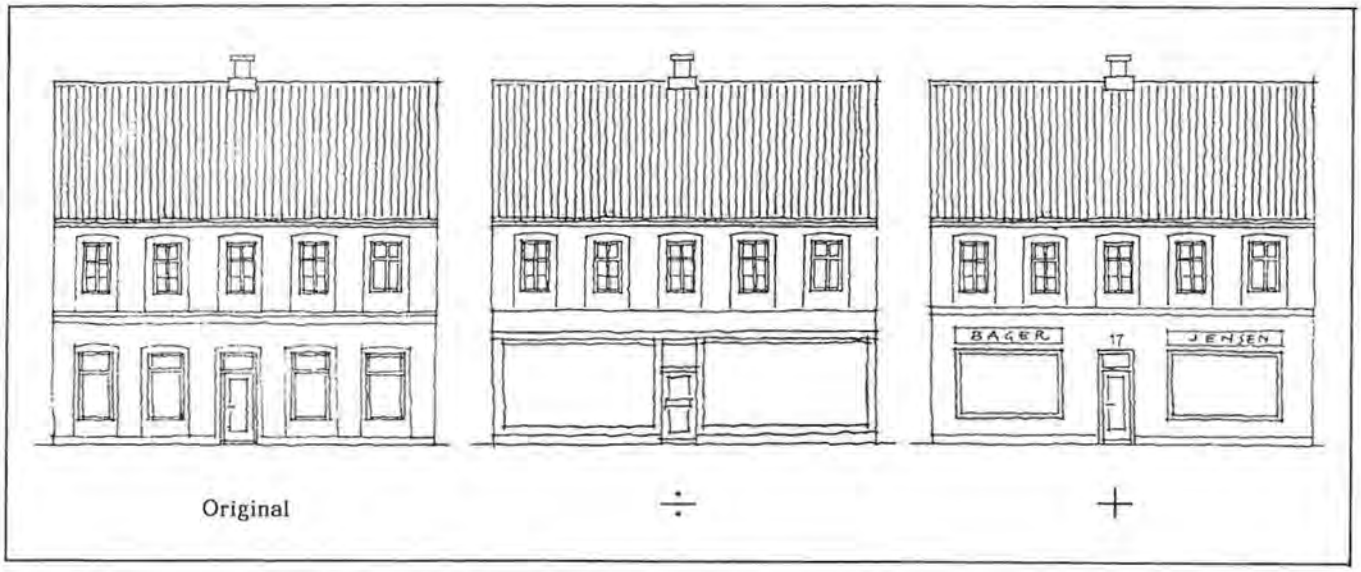
2.2 Ved nybyggeri på tværs af flere matrikler, opdeles facaden arkitektonisk i overensstemmelse med de eksisterende facadelængder.

2.3 Nye huse forsynes med sadeltag.

Retningslinier for belægninger og byudstyr

3.1 Gågadens vejprofil ændres, som vist på illustrationsskitsen, med ny belægning i hele gadearealet.

3.2 Gaderummet belyses ved ledningsbårne lamper af samme type som på Axeltorv, samt ved punktvis

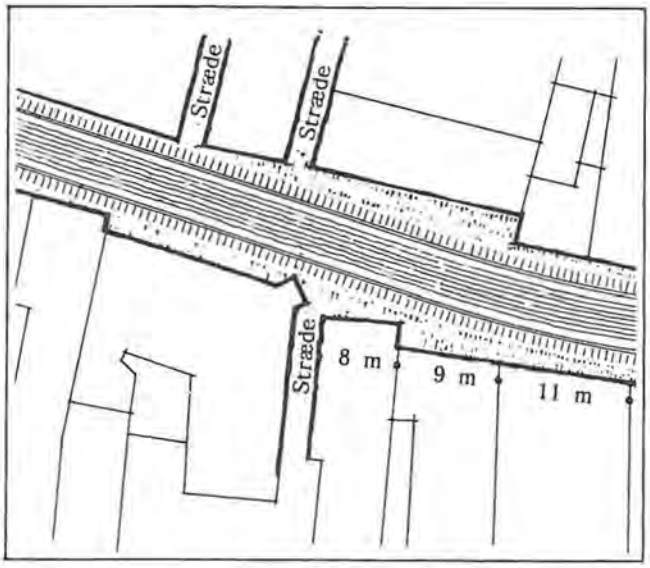


Original ÷ +

placering af lamper ved hjørner og indgange til porte m.v..
Lamperne anbringes lavt i forhold til husene, evt. på selve facaden.

3.3 Strøggaderne friholdes for standerlamper.

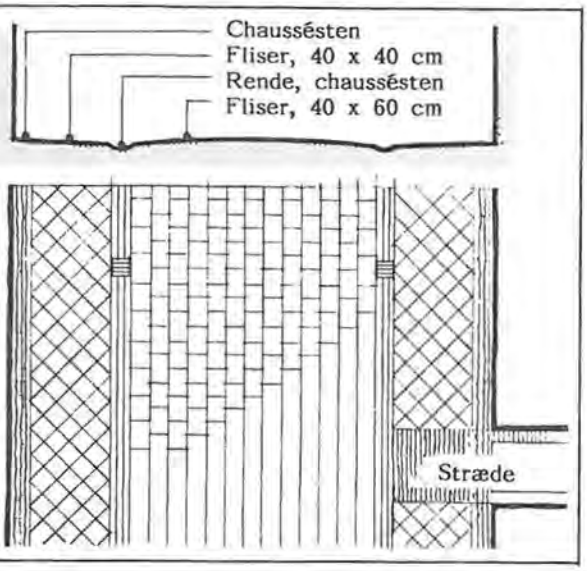
3.4 Der udarbejdes detailprojekt, som angiver omfang og placering af belægninger, bænke og andet byudstyr.



Belægning i gågaden - princip.

Ny belægning i gågaden

Langs husene belægges arealet mellem facade og fortov med chaussessten.
Fortovet belægges med en 30 x 30 cm. betonflise, som diagonalstilles.
I kørebanen anvendes den samme flise, men her lægges den parallelt og uden forskydning.
Mellem fortov og kørebane anlægges en dobbeltrækket brostensrende.
Overkørsler og indgange til portrum samt strædeudmundinger markeres med en chaussestensbelægning ud over fortovsarealet.



Ny belægning i gågaden – Illustrationsskitse.

strøggaderne

Retningslinier for skiltning og afskærmning

4.1 Som overdækning ud for butiksfacader anvendes markiser, som i hvert enkelt tilfælde afpasses efter facadens opdelinger, vindues- og dørformater samt facadens farver. Markiser udføres i refleksfrit materiale, og som sammenklappelige eller sammenrullelige konstruktioner

4.2 Markiser anbringes så bygningsdetaljer som gesimsbånd og indfatninger ikke dækkes.

4.3 Markiser anbringes i en højde af min. 2,30 m. over gadearealet, og med et maximalt fremspring på 1,5 m. i gågade og på torve, og højst ud til 1,0 m. fra fortovskanten i de øvrige strøggader.

4.4 Opsætning af markiser, reklameskilte og udhængstage over indgangsdøre, sker efter ansøgning og godkendelse af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

4.5 Større, faste udhængstage, som ikke er en del af husets oprindelige arkitektur, tillades ikke.

4.6 Reklamering på kassebaldakiner og faste udhængstage tillades ikke.

4.7 Udhængsskabe, udstillingsskabe, automater o.l., underordnes facaden, og må højst udgøre 80% af en murpilles bredde.

4.8 I gågadens midte friholdes et 4,0 m. bredt kørselsareal, to meter til hver side fra gadens midte. Montrer, markiser, reoler, skilte m.v., anbringes ikke ud over dette areal.

4.9 Strøggader og torve friholdes for faste montrer.

4.10 Løse montrer opstilles minimalt 1,0 m. fra facaden.

4.11 Al skiltning underordner sig arkitekturen i den enkelte bygnings facade. Samtidig tilpasses og udformes skilte under hensyntagen

Eksempler hvor facader

Markise i passende højde

til helheden i gaden.

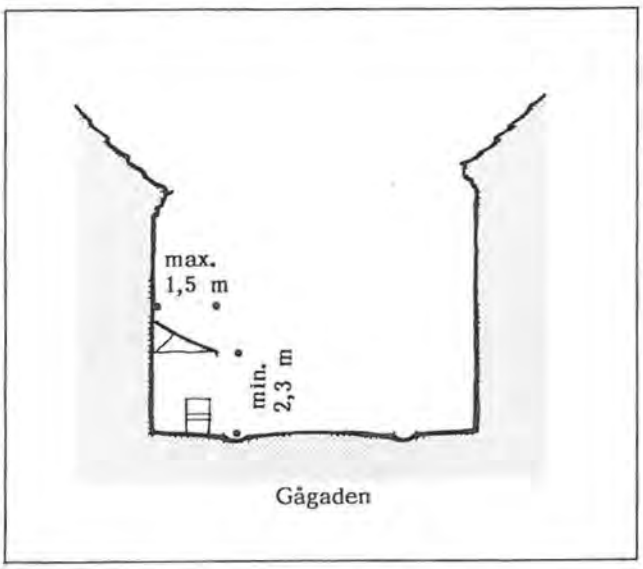
4.12 Facadeskilte anbringes på forretningens hovedfacade i relation til døre og vinduers placering.

4.13 Bygningsdetaljer (facadeudsmykning, gesimsbånd m.v.) friholdes for skiltning.

4.14 Facadeskiltning begrænses til stueetagen, udhængsskilte anbringes ikke højere end underkant af 1. sals vinduer.

4.15 Skiltning udføres så overskæring af lodrette facadeelemen-

og skiltning er tilpasset husenes arkitektur.



Placering af markiser.

Markise, skilt og facade udgør en helhed

ter, pilastre m.v. undgås.

4.16 Udhængsskiltes størrelse begrænses til 0,5 kv.m., og skiltets fremspring fra facaden begrænses til 1,25 m.

4.17 Antallet af udhængsskilte pr. facade begrænses til max. 2 stk.

4.18 Mærkevareskiltning tillades ikke. Derimod tillades håndværker- og laugsskilte på udhængsskilte.

4.19 Forskellige firmaers skiltning på samme facade samordnes, så der opnås en god helhed.

4.20 Lysskilte udføres, så omboende ikke blændes.

4.21 Skiltebelysning begrænses til selve skiltet uden brug af blændende spots.

4.22 Brugen af henvisningsskilte begrænses til kun at omfatte firmaer, som ikke har facade mod gaden, og skiltet udføres under hensyntagen til husets arkitektur og i en maximal størrelse af 0,25 kv.m.

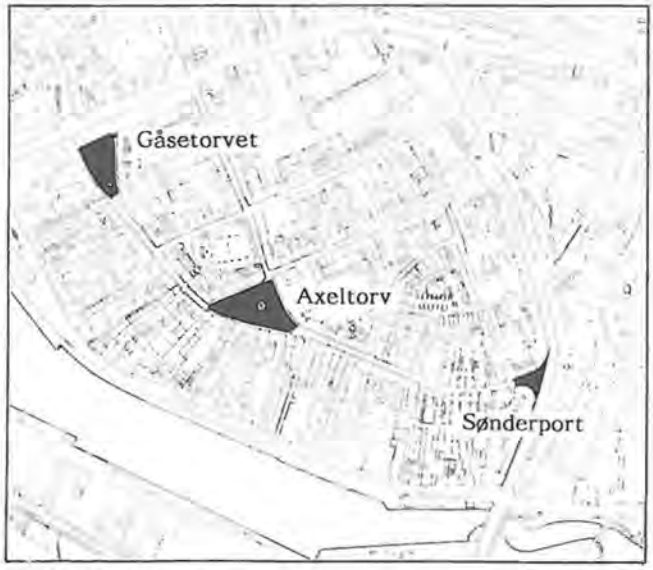
4.23 Vedvarende ophængning af flag, vimpler og anden udsmykning m.v. over strøggader og torve tillades ikke. Undtaget herfor er den traditionelle juleudsmykning.

torvene

Karakteristik

De tre torve, Gåsetorvet, Axeltorv og Sønderport er vigtige samlingspunkter med aktiviteter som handel og torveaktiviteter. Sammen med Vejlegade og Søndergade udgør torvene et markant bytræk, der som en pulserende åre strækker sig gennem den gamle bykerne.

Torvene er veldisponerede, trekantede pladsdannelser, som ved deres tragtformede udvidelser i strøgforløbet glider naturligt og berigende ind som en del af gadebilledet. De homogene husrækker, som afgrænser torverummene er med til at højne helhedsindtrykket.



De tre torve.

Torvehandel på Axeltorv.

Mål og hensigter

Torvene udgør et betydeligt bevaringsværdigt træk.
Torvene har samlet og hver især afgørende betydning for et velfungerende og livfuldt bybillede. For at styrke og udnytte torvenes værdier, gives der retningslinier for deres anvendelse og udformning. For nærværende er det påtrængende at foretage en række forbedringer. Dels ved ændringer i belægningers udformning. Dels i form af ændret placering og omfang af byudstyr samt ved omlægninger af trafikale forhold.

Axeltorv skal i højere grad gøres egnet til ophold, til torvehandel og andre aktiviteter. Det sker ved en trafikomlægning, som dæmper kørsel og parkering på selve torvet. Samtidig opretholdes der gennemkørsel langs torvets nordvestlige ende med busstoppested og holdeplads for taxi.

Gåsetorvets kvaliteter med pladsen, randbebyggelsen og kirkespiret i baggrunden forstyrres af muren langs Nørrevold og Vejlegade. Muren søges derfor fjernet, og pladsen udformes som et byrum, der i højere grad end i dag indbyder til ophold, derfor skal parkeringen begrænses.

Husrækken på torvets østside er bevaringsværdig, og har afgørende betydning for torvet. I tilfælde af at et eller flere huse fjernes på grund af brand eller andre årsager, gives retningslinier for nye huse. Husrækken bevares som bolighuse uden butikker.

Sønderport fremtræder i dag som en rodet og usammenhængende udvidelse af gågaden. Pladsen søges derfor retableret, så den i højere grad danner en værdig og sammenhængende afslutning på det fine strøgforløb.

Gåsetorvet set mod kirken.

Axeltorv med vandtårn og rådhus i baggrunden.

Sønderport set mod gågaden.

torvene

Axeltorv

1.1 Gennemkørende trafik begrænses til torvets nordvestside.

1.2 Tilegades ensretning i nordøstgående retning bibeholdes.

1.3 Kørende trafik på torvepladsen begrænses til varekørsel og til kørsel for gangbesværede.

1.4 Parkering begrænses til korttidsparkering.

1.5 Der oprettes stoppested for bybussen samt holdeplads for taxi langs torvets nordvestside, som vist på illustrationsskitsen.

1.6 Langs torvets nordvestlige ende markeres grænsen mellem kørebane og torveplads af en række granitsteler.

1.7 Overgangen mellem torveplads og køreareal, ud for Præstestræde, markeres med en brolagt overkørsel.

1.8 Arealet i den nuværende kørebane langs torvets nordøstlige og sydlige sider omlægges og erstattes med brosten, og de diagonaltlagte fliser, rendestenen og belægningen af chaussesten langs gågadens facader videreføres langs facaderne på torvets nordøstlige og sydlige sider.

1.9 Plantebedet rundt om rytterstatuen sløjfes, og der brolægges i stedet helt ind til soklen.

1.10 De eksisterende lamper over pladsen bevares, men suppleres af lamper ved indgange til stræder og porte anbragt lavt i forhold til husene, evt anbragt på facaden.

1.11 Axeltorv friholdes for standerlamper.

1.12 Der udarbejdes detailprojekt, som grundlag for placering af belægninger, bænke og andet byudstyr.

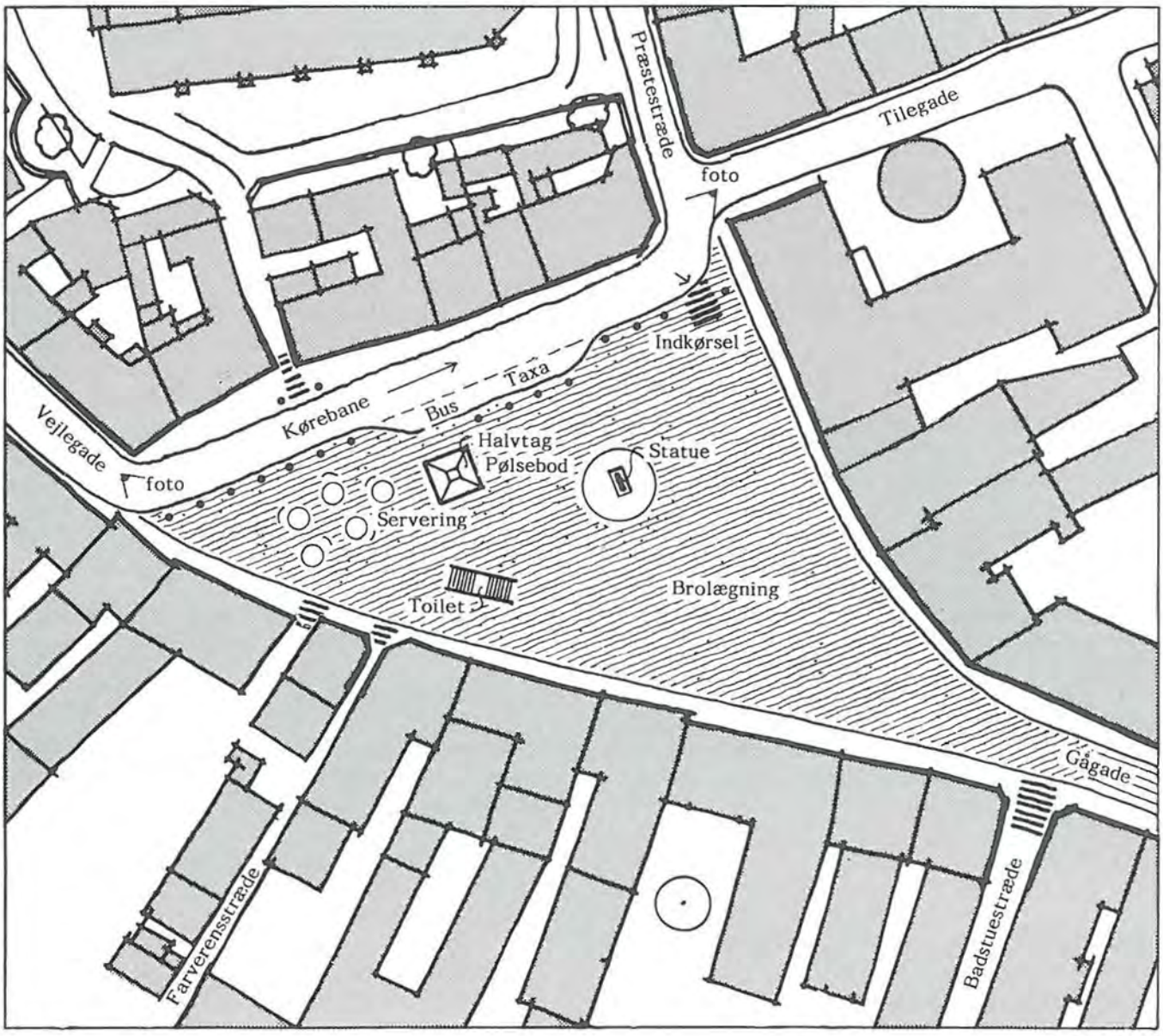
1.13 Der placeres ingen træer på torvet.

Luftfoto af Axeltorv.

Fin overgang fra Tilegade til Axeltorv.

Træerne omkring kirken ses over husenes tage.

Axeltorv set fra Vejlegade.



Ny udformning af Axeltorv - Illustrationsskitse.

torvene

Gåsetorvet

1.1 Muren langs Vejlegade og Nørrevold fjernes, og erstattes over samme forløb af en terrassering, udført som en trappe med brolagte trin og med granitforkanter.

1.2 Rækken af træer langs muren bevares og rykkes evt. tilbage på pladsen langs en linie ovenfor trappens øverste trin.

1.3 Pladsen friholdes for yderligere beplantning.

1.4 Antallet af P-pladser søges begrænset.

1.5 Indkørsel i torvets sydlige ende langs husrækken bevares.

1.6 Indkørslen vinkelret på Vejlegade sløjfes.

1.7 Springvandet rykkes, som vist på illustrationsskitsen, længere tilbage på torvepladsen.

1.8 Det frilagte areal brolægges sammen med det flisebelagte areal omkring springvandets nuværende placering.

1.9 Fortovet langs torvepladsens randbebyggelse bevares.

1.10 Tværprofilet i Vejlegade bevares.

1.11 Pladsen belyses udelukkende af en række lave standere (pullerter) langs terrasseringen, samt ved armaturer langs husrækken anbragt lavt i forhold til husene.

1.12 Der udarbejdes detailprojekt som angiver omfang og placering af belægninger, bænke og andet byudstyr.

Luftfoto af Gåsetorvet.

Retningslinier for nye huse

2.1 Nedenstående retningslinier gælder for nye huse på Gåsetorvets østside.

2.2 Ved nedrivning af huse udformes nye huse, så de ikke markerer sig uhensigtsmæssigt i forhold til helheden og de øvrige bygningers arkitektoniske udtryk.

2.3 Rygningshøjder, husdybder og facadelængder afstemmes nøje efter det regelsæt, som afledt af helhedsopfattelsen, er normgivende for den enkelte bygnings proportionering.

2.4 Rygningshøjde for bebyggelse i 1½ etage er maximalt 7,40 m. og for 2 etager maximalt 10,0 m.

2.5 Nye huse overholder de eksisterende længder for facade.

2.6 Husdybden er maximalt 9,0 m.

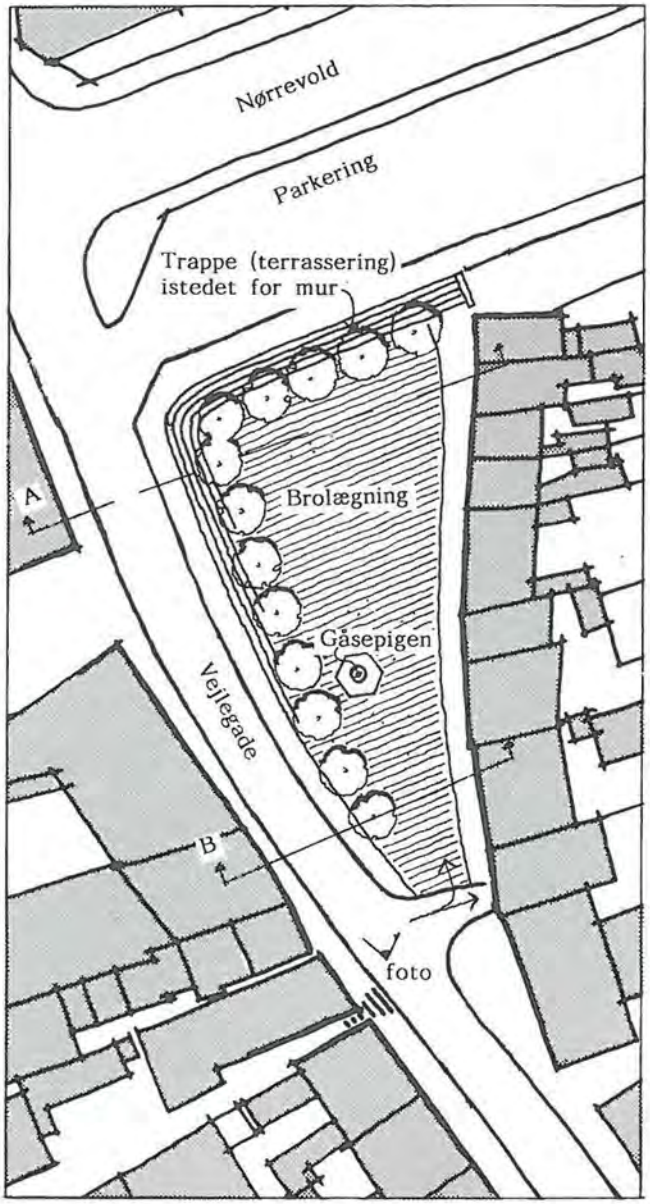
2.7 Nye huse opføres med opskalket saddeltag og med en taghældning på 45 - 55 grader.

2.8 Tagfladerne opføres med traditionel vingetegl eller med naturskifer.

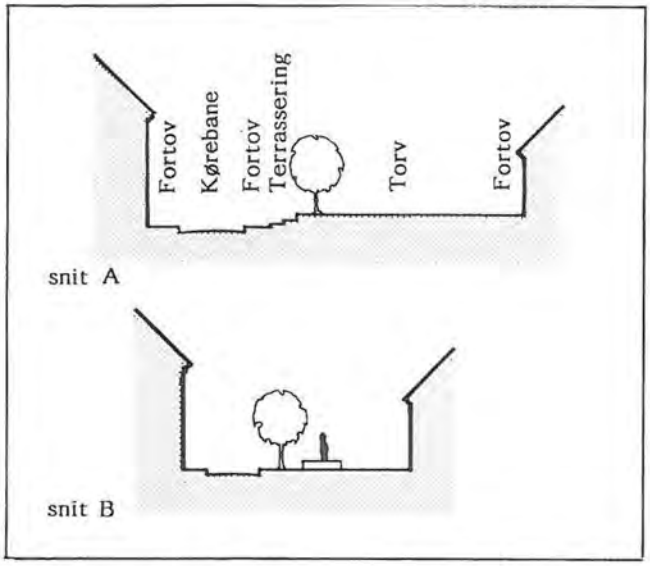
2.9 Nye sammenbyggede huse opføres med teglhængte brandkamme.

2.10 Skorstene anbringes i tagryg.

Gåsetorvet set mod Nørrevold.



Ny udformning af Gåsetorvet - Illustrationsskitse.



Snit i torv og huse.

2.11 Inddækninger, skotrender samt tagrender og tagnedløb udføres i metal.

2.12 Ved udnyttet loftetage sikres lysindtag til torvesiden ved opførelse af traditionelle kviste med zinkbeklædte sider og med zinkskifer- eller teglhængt tag. Som ovenlys i birum anvendes traditionelle jerntagvinduer eller ovenlysvinduer af type som Velux FTO.

2.13 Faginddeling, materialevalg og farveholdning respekteres og udformes som et fortolket produkt af de eksisterende forhold.

2.14 Forskudte facadelinier opretholdes.

2.15 Facaden afsluttes med muret hovedgesims og med fremkraget eller med flad markeret sokkel.

2.16 Vinduer anbringes i plan med facadens front.

2.17 Gadedøren anbringes ikke i niche.

2.18 Trapper til gadedøre opføres ud over facadens front, men med max. 3 trin af max. 21 cm.

2.19 Vinduer udføres i træ.

Retningslinier for eksisterende huse

3.1 Nedenstående retningslinier gælder for eksisterende bebyggelse på Gåsetorvets østside.

3.2 Eksisterende huse bevares og vedligeholdes under hensyntagen til bebyggelsens helhedspræg, med respekt for husets oprindelige udtryk, og med udgangspunkt i husets oprindelige materialer og konstruktive udformning.

3.3 Gamle kviste bevares og nye kviste udføres i form af traditionelle kviste, som i omfang og proportioner stemmer overens med de traditionelle dimensioner og traditionel udførelse, med zinkbeklædte sider og med zink, skifer eller teglhængt tag relevant for den enkelte bygning.

3.4 Ved udnyttelse af loftetage sikres tilgangen af lys primært ved opførelse af traditionelle kviste mod torvepladsen. Som ovenlysvinduer i birum anvendes kun traditionelle jerntagvinduer eller ovenlysvinduer af type som Velux FTO, såvel til gade- som til gårdside.

3.5 Tagene bevares som traditionelle tegltage eller naturskifertage, relevant for den enkelte bygning.

3.6 Ved omlægning af tagflader bevares tagets opskalkning og oprindelige hældning.

3.7 Gamle skorstene og skorstenspiber bevares og vedligeholdes.

3.8 Inddækninger, skotrender samt tagrender og tagnedløb udføres i metal.

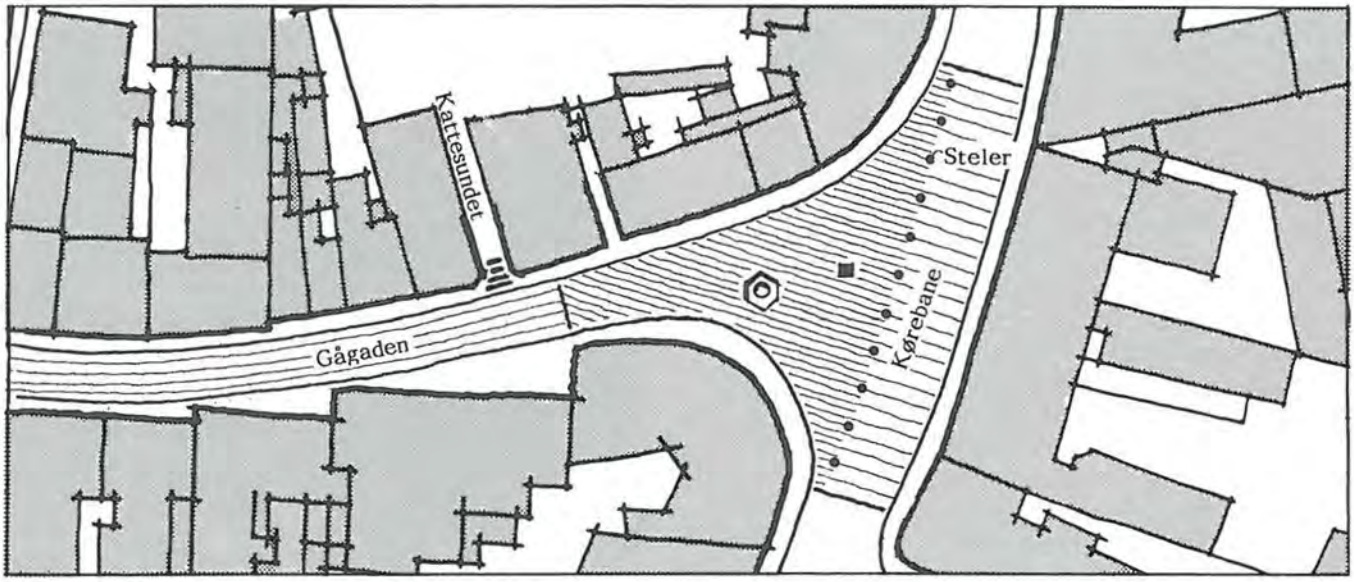
3.9 Murhuller til gadesiden bevares ublændede.

3.10 Nye vinduer udføres i træ med traditionel profilering og med spinkel opsprosning enten som koblede rammer eller som enkeltlagsvinduer med forsatsrammer.

3.11 Vinduer, døre og andet udvendigt træværk males med dækkende maling.

3.12 Mod torvepladsen bevares trapper til indgangsdøre, og ved renovering udføres trappestenen i massiv granit eller i sandsten.

Sønderport set mod Nybrogade/Nygade.



Ny udformning af Sønderport - Illustrationsskitse.

Sønderport

1.1 Plantebedet omkring drengeskulpturen tilbageføres til sin oprindelige funktion som springvandsbassin.

1.2 Den sammenkædede række af natursten fjernes.

1.3 Torvepladsen befæstes med samme materialer, og i samme tværprofil, som angivet for Søndergade.

1.4 Langs Nygade\Nybrogade markeres grænsen mellem køreareal og fodgængerområde af en række granitsteler.

1.5 Belysning af pladsrummet udføres efter principperne anført i pkt. 1.10 for Axeltorv. De ledningsbårne lysstoflamper udskiftes til lamper af samme type, som anvendes på Axeltorv.

1.6 Sønderport friholdes for standerlamper.

1.7 Der udarbejdes detailprojekt, som viser omfang og placering af belægninger, bænke og andet byudstyr.

1.8 Der plantes ikke flere træer.

området omkring kirken og Axeltorv

Karakteristik

Området omkring Axeltorv og kirkekarreen rummer en særlig høj koncentration af bevaringsværdige bygninger og byrum. Axeltorv er allerede beskrevet i forrige afsnit. Husrækkerne, som omkranser torvet og kirkekarreen repræsenterer en række fine helheder med ensartede bygningsvolumener, homogene facadeudtryk og med bløde overgange i arkitekturen. Hertil kommer kirkekarreen, hvor bygningernes udtryk og bevaringsværdi er lige vigtig for både forside og "bagside". Bebyggelsen orienterer sig nemlig på een gang mod Axeltorv og kirkepladsen.

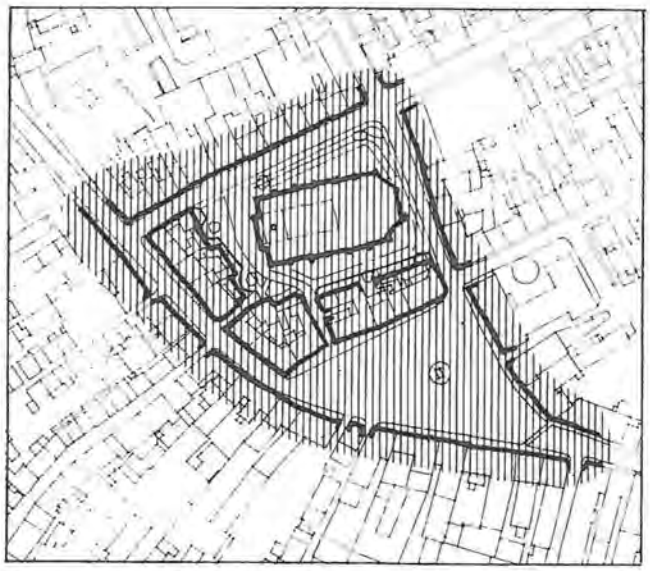
Kirkekarreen er to steder gennembrudt af stræder, som forbinder kirkepladsen med torvet og Vejlegade. Husene er opført med stort set ensartede volumener. Kun hjørnebygningen Vejlegade/Axeltorv rager en enkelt etage højere op.

Seværdig er bebyggelsens aftrappede tværprofil med ensartede højder langs gade og torv, faldende til lavere bagbygninger og gårdmure ind mod kirkepladsen med den vældigt knejsende kirkebygning i midten. En kontrast som samtidig giver et historisk perspektiv ved at minde om at karreens struktur repræsenterer byens tidligste bebyggelse.

Området som helhed er velbevaret hvad angår bygningskroppe og facader. Dog er mange huses underfacader opløste af store butiksvinduer, og skæmmet af pågående skiltning. Bagbygninger og gårdmure i kirkekarreen er præget af dårlig vedligeholdelse. Helhedspræget er også generet af en del tilbygninger opført i fremmedartede materialer og stil. Det lidt selvgroede præg er dog ikke uden en vis charme.

Mål og hensigter

På grund af områdets koncentration af bevaringsværdier skal der i dette område gøres en ekstra indsats for at bevare og forbedre områdets og bygningernes udseende.



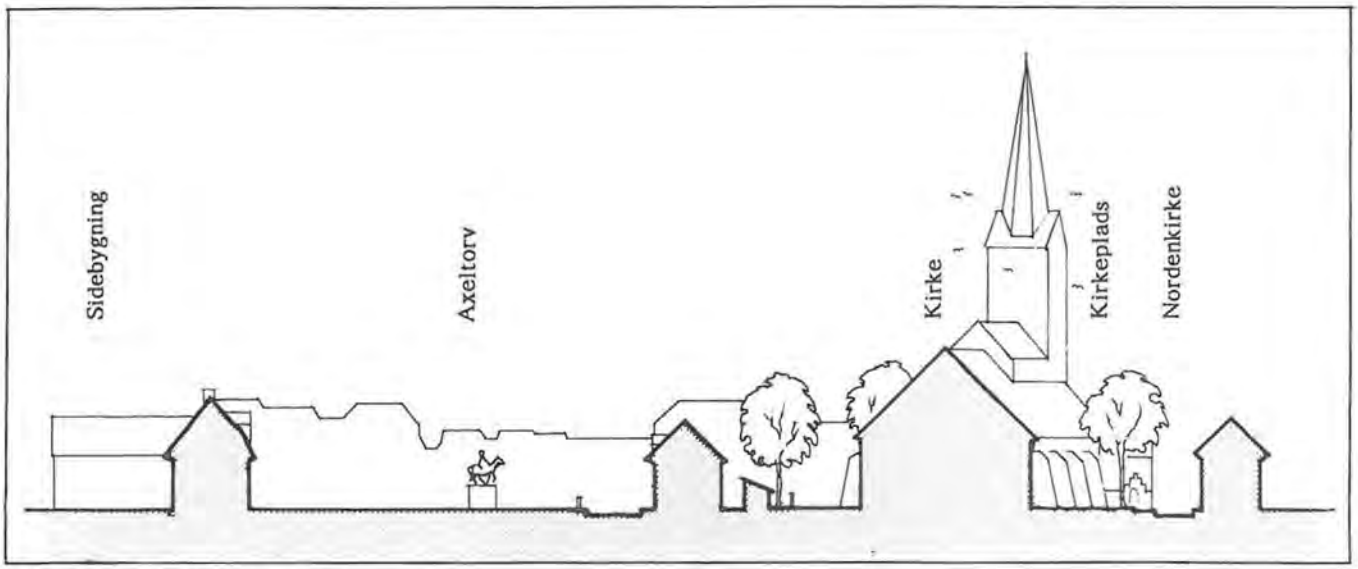
Afgrænsning af bevaringsområdet.

Luftfoto af bevaringsområdet.

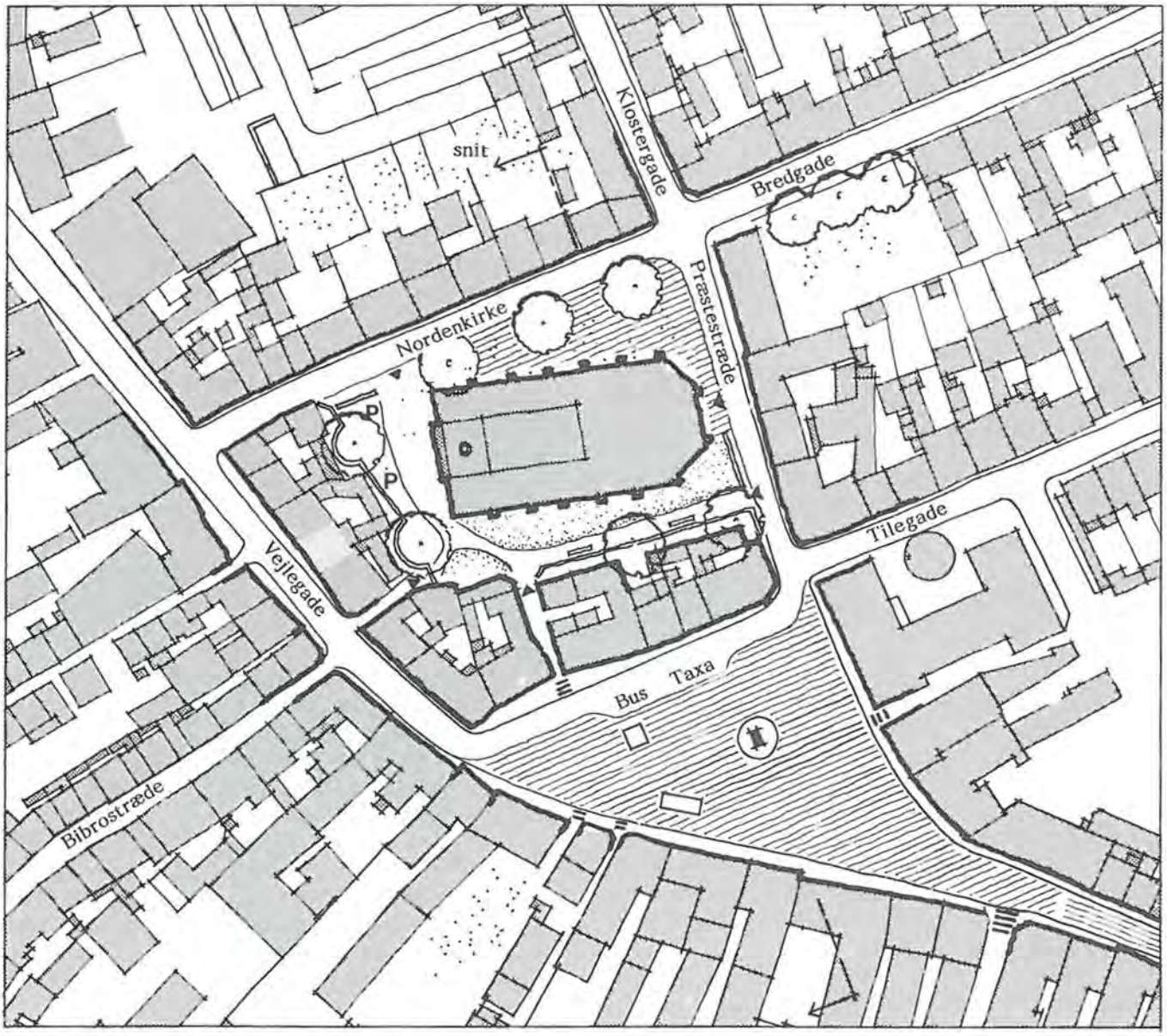
Der gives retningslinier for eksisterende og ny bebyggelse samt belægninger og byudstyr. Herunder gives forslag til en forbedring af kirkepladsens nordlige del mod Nordenkirke. Kirkemuren fjernes og arealet brolægges som en plads, der glider over i Nordenkirkes vejareal. De eksisterende træer bevares og belysningen i området forbedres.

Til trafikskilte skal anvendes skilte i reduceret udførelse, og antallet skal søges begrænset. Fortove og køreareales skal retableres med bevarelse af brostensoverkørsler ved porte og lignende.

området omkring kirken og Axeltorv



Snit igennem Axeltorv og Kirkekarre.



Ny udformning af Kirkeplads og omgivelser - Illustrationsskitse.

området omkring kirken og Axeltorv

Retningslinier for nye huse

1.1 Ved nedrivning af enkelthuse eller ved nedrivning af flere huse i række, tilstræbes det, at ny bebyggelse udformes, således at den ikke markerer sig uhensigtsmæssigt i forhold til helheden og de øvrige bygningers arkitektoniske udtryk.

1.2 Ny bebyggelse, herunder ud- og tilbygninger på eksisterende huse, placeres og orienteres, således at den styrker og bevarer plan- og bebyggelsesstrukturen karakteristisk for den pågældende lokalitet.

1.3 Rygningshøjder, husdybder og facadelængder afstemmes nøje efter det regelsæt, som afledt af helhedsopfattelsen er normgivende for den enkelte bygnings proportionering.

1.4 Ved nybygning er den maximale husdybde 9,0 m.

1.5 Nye huse opføres i maximalt 2½ etage med en højde til tagryg på maximalt 10,0 m.

1.6 Nye huse opføres med saddeltag og med en taghældning på mellem 45 og 55 grader.

1.7 Tagfladerne opføres med traditionelle vingetegl eller med naturskifer.

1.8 Inddækninger, skotrender samt tagrender og tagnedløb udføres i metal.

1.9 På nye huse placeres skorstenen i tagryggen.

1.10 Ved udnyttet loftetage sikres lysindtaget ved opførelse af traditionelle kviste med zinkdækkede tage og sider. Som ovenlys i birum anvendes traditionelle jerntagvinduer eller ovenlysvinduer, af type som Velux FTO.

1.11 Fagdeling, materialevalg og farveholdning respekteres og udformes som et fortolket produkt af den eksisterende skala.

1.12 Forskudte facadelinier opretholdes.

1.13 Facaden afsluttes med muret hovedgesims og med fremkraget eller med flad markeret sokkel.

1.14 Vinduer anbringes i plan med facadens front.

1.15 Vinduer udføres i træ med traditionel profilering og med spinkel opsprosning.

1.16 Gadedøren anbringes ikke i niche.

1.17 Trapper til gadedøre opføres ud over facadens front, men med max. 3 trin. Trappestenen udføres i massiv granit eller i sandsten.

1.18 Eksisterende terrænspring respekteres og bevares.

Retningslinier for eksisterende huse

2.1 Eksisterende bebyggelse med tilhørende bebyggelsesplan respekteres og bevares i sin nuværende form.

2.2 Eksisterende huse bevares og vedligeholdes under hensyntagen til helhedspræget i den respektive bebyggelse, med respekt for husets oprindelige udtryk, og med udgangspunkt i husets oprindelige materialer og konstruktive udformning.

2.3 Gamle kviste bevares og nye kviste udføres i form af traditionelle kviste, som i omfang og proportioner stemmer overens med de traditionelle dimensioner og traditionel udførelse, med zinkbeklædte sider og med zink, skifer eller teglhængt tag, relevant for den enkelte bygning.

2.4 Ved udnyttelse af loftetage sikres lysindtag primært ved opførelse af traditionelle kviste mod gaden. Som ovenlys i birum anvendes kun traditionelle jerntagvinduer eller ovenlysvinduer som type Velux FTO, såvel til gade som til gårdside.

Bevaringsværdig husrække i Vejlegade.

2.5 Tagene bevares med dækning af traditionel tegl eller med naturskifer relevant for den enkelte bygning.

2.6 Gamle skorstenspiber bevares og vedligeholdes.

2.7 Inddækninger, skotrender, tagrender og tagnedløb udføres i metal.

2.8 Huse sammenlægges ikke, men bevares som selvstændige enheder.

2.9 Murhuller til gadesiden bevares ublændede

2.10 Facader, hvis oprindelige lodrette opdeling er opløst af store vinduesarealer, skilte o.l., eller som på anden måde er udvisket i fagdeling, retableres under hensyntagen til facadens oprindelige takt.

2.11 Nye vinduer udføres i træ med traditionel profilering og med spinkel opsprosning enten som koblede rammer eller som enkeltlagsvinduer med forsatsrammer.

2.12 Nye døre udføres i træ som traditionelle fyldningsdøre.

2.13 Døre, vinduer og andet udvendigt træværk males med dækkende maling.

Retningslinier for belægninger og byudstyr

3.1 Gadernes eksisterende vejprofil bevares uændret.

3.2 Gammel brolægning bevares og vedligeholdes.

3.3 Til gadesiden bevares trapper til indgangsdøre, og ved renovering udføres trappestenen i massiv granit eller i sandsten.

3.4 Armaturer anbringes lavt i forhold til husene omtrent i nåhøjde strategisk placeret ved hjørner og indgange til slipper.

3.5 Belysning af arealet syd for kirken udføres ved opsætning af en række lave standere langs stien.

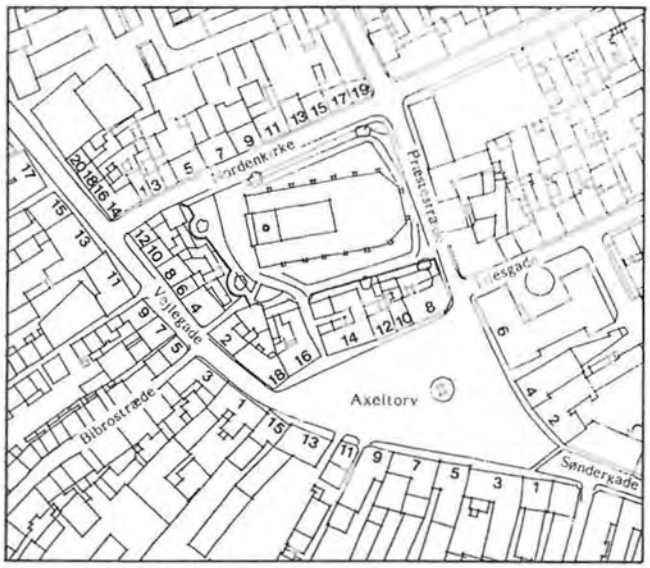
3.6 Belysning af kirkepladsen udføres med nedadlysende lygter på standere. Lamperne må ikke blænde, og lyskilderne skal kunne gengive farver som glødelamper.

3.7 Kirkegårdsmuren langs Nordenkirke og i Præstestræde fjernes, og kirkepladsen udformes som vist på illustrationsskitsen.

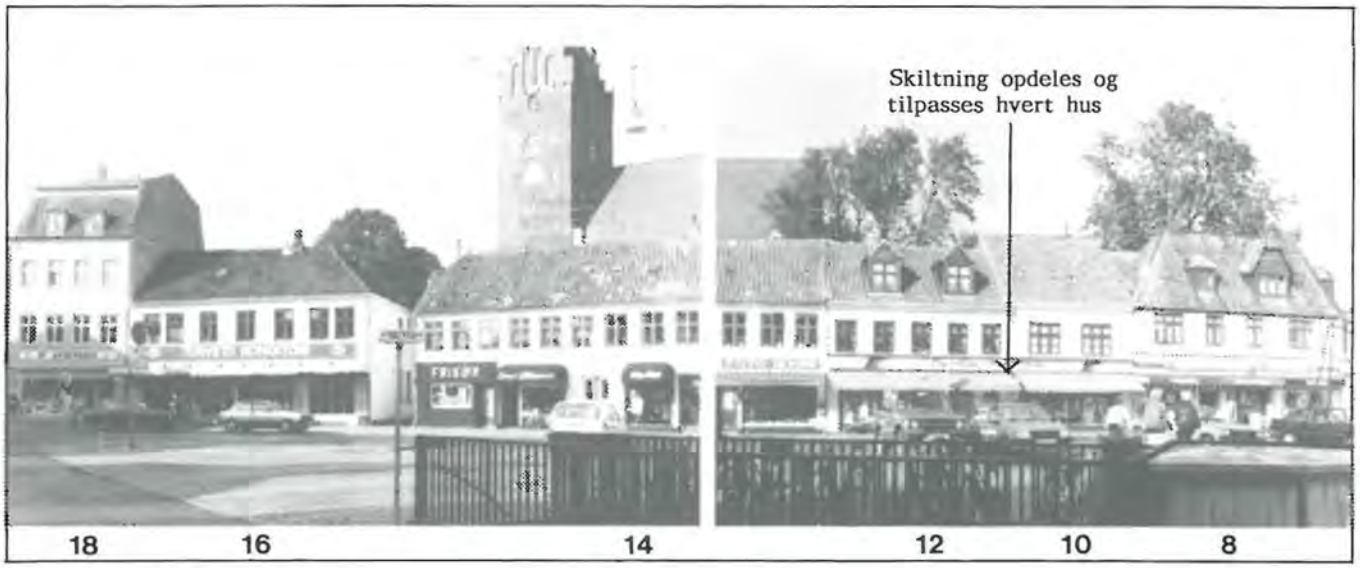
3.8 Gamle træer bevares.

området omkring kirken og Axeltorv

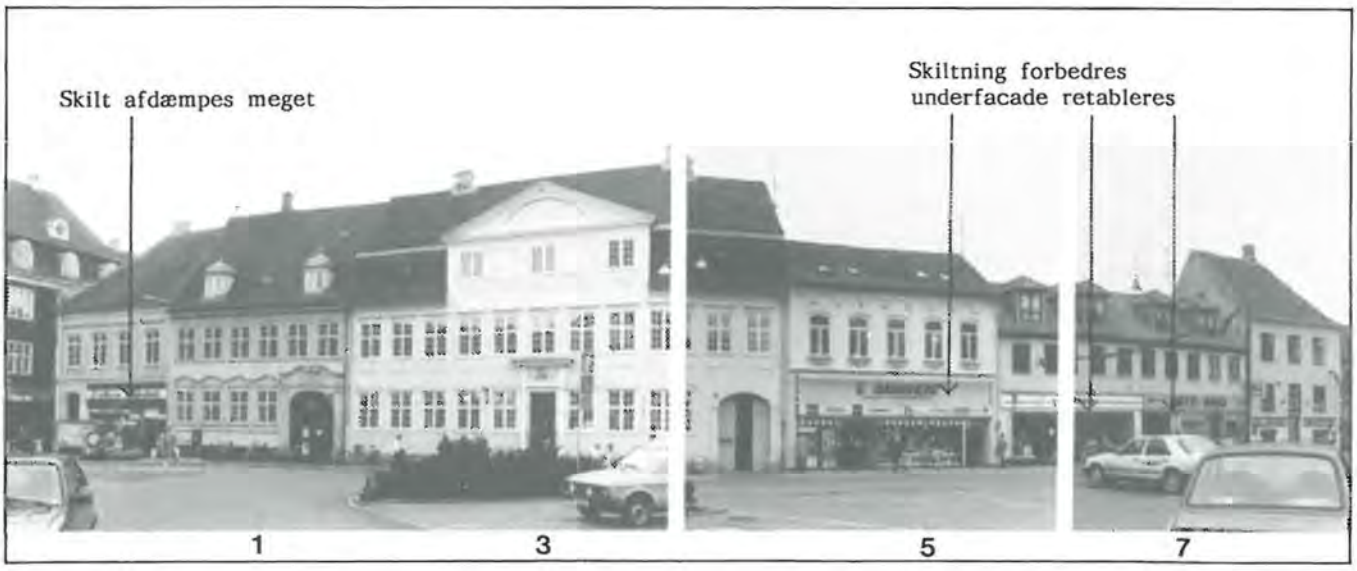
I området omkring kirken og Axeltorv lægges der særlig vægt på at forbedre facader og butiksskiltning. Til brug for drøftelser heraf bringes her billeder af husrækkerne i området. En facadestatus, efterår 1989.
På billederne er angivet nogle eksempler på ønskelige ændringer.



Området omkring Kirken og Axeltorv.

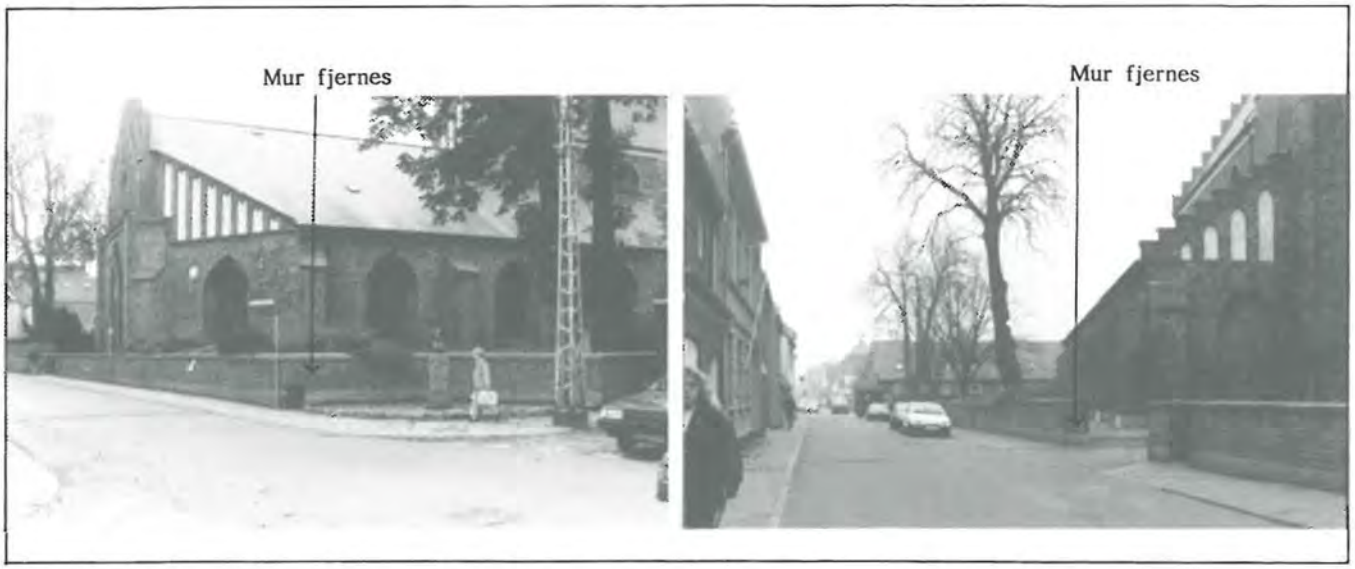


Torvets nordside

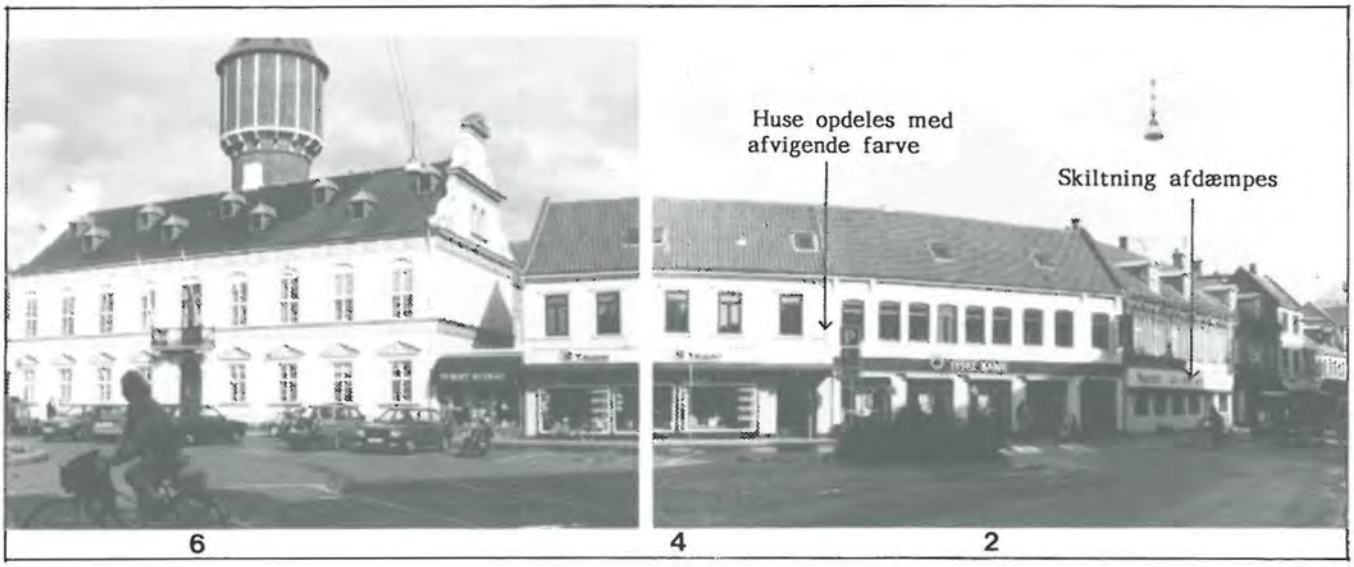


Torvets vestside

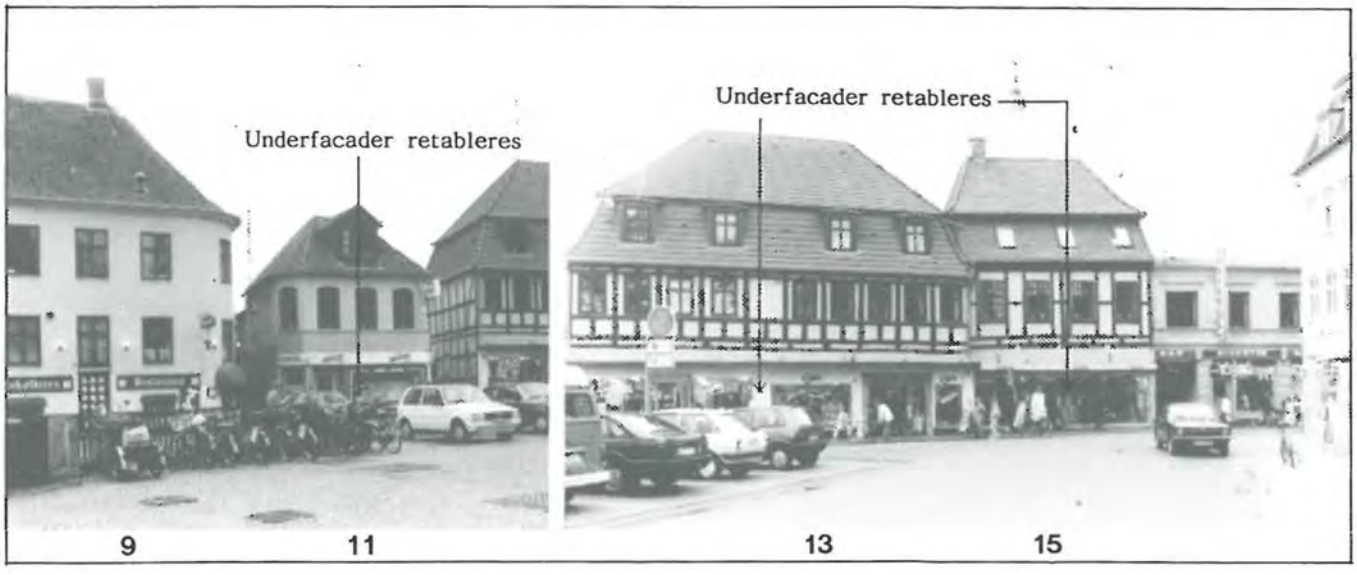
området omkring kirken og Axeltorv



Præstestræde

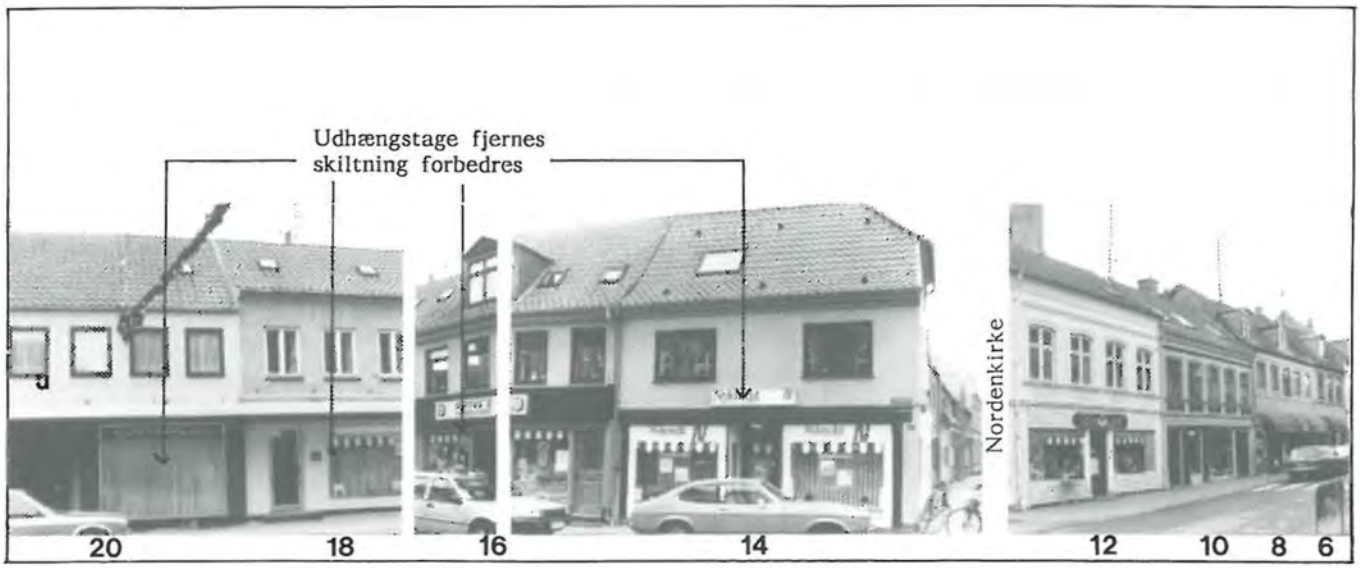


Torvets østside

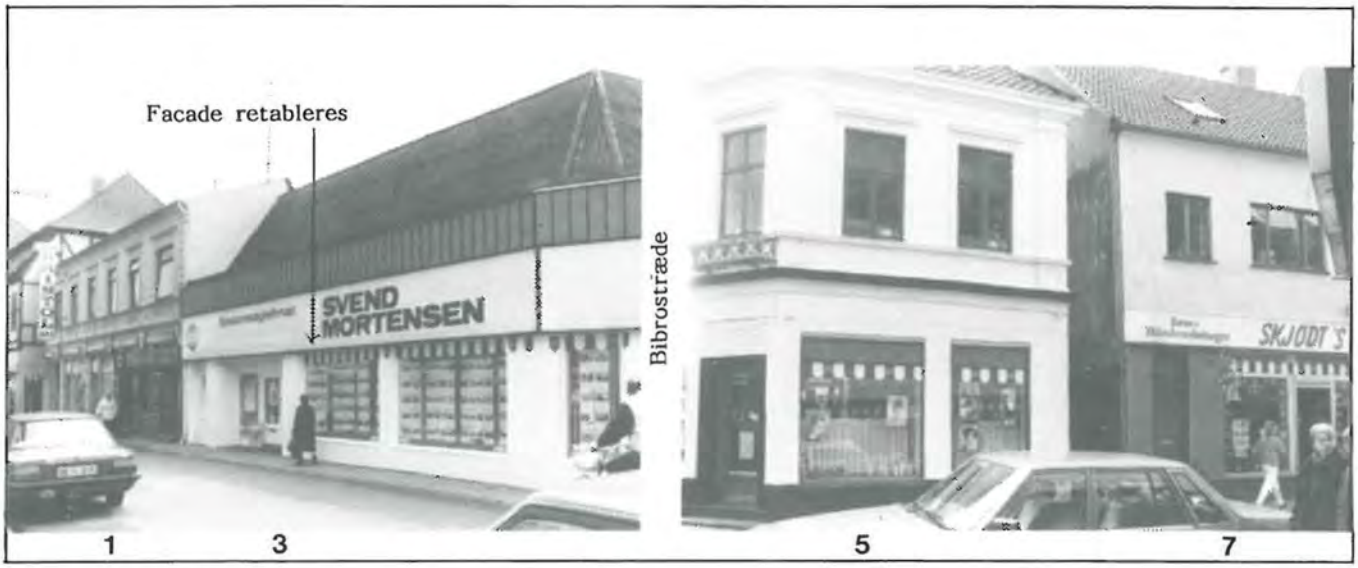


Torvets vestside

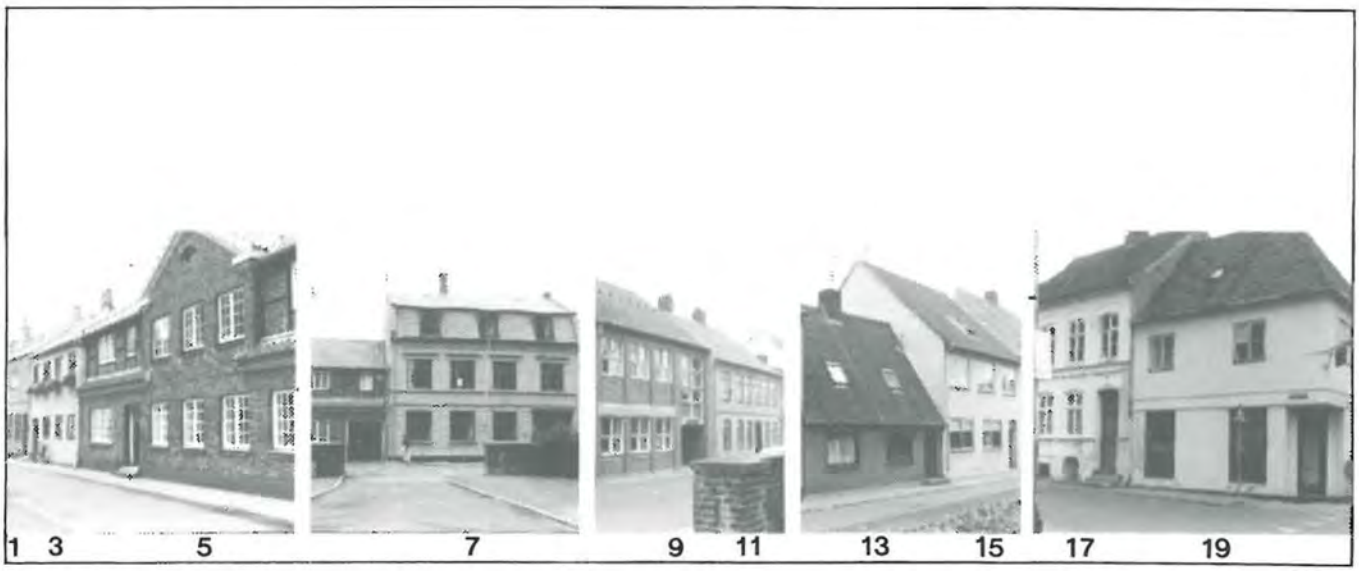
området omkring kirken og Axeltorv



Vejlegades østside

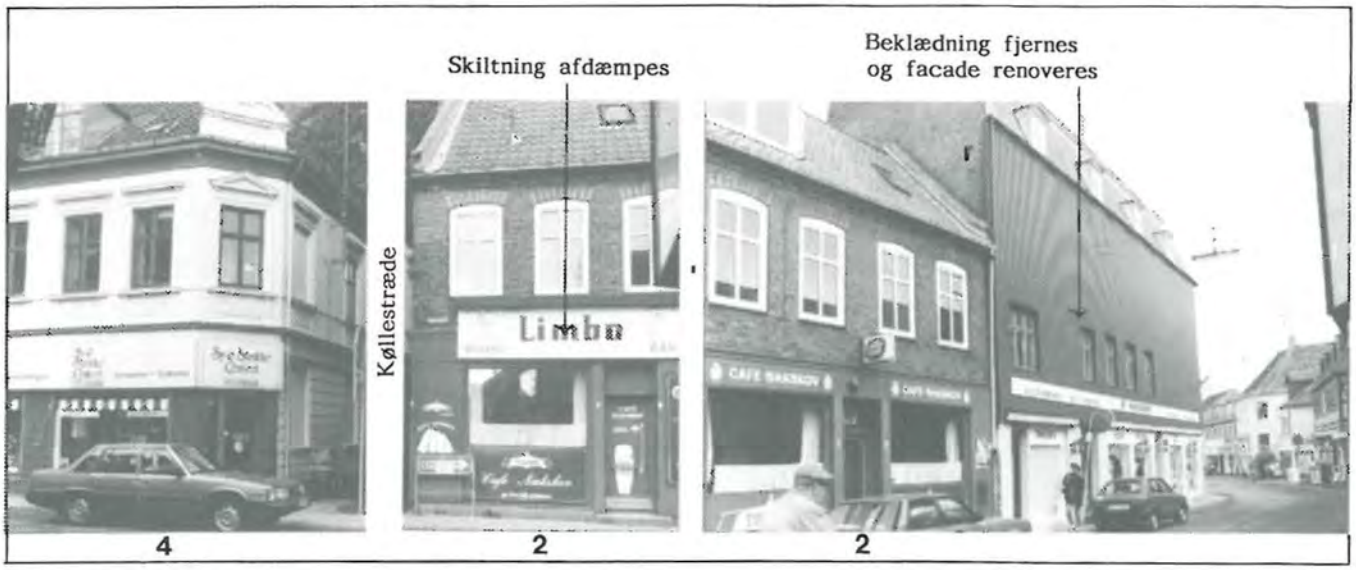


Vejlegades vestside

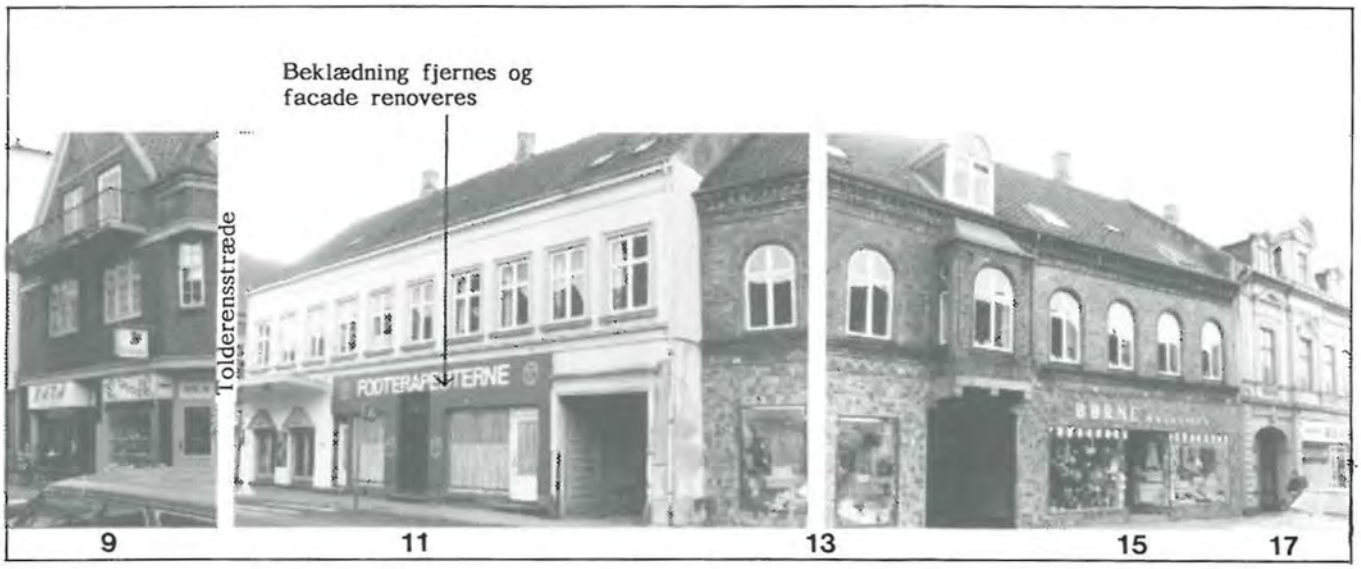


Nordenkirke

området omkring kirken og Axeltorv



Vejlegades østside



Vejlegades vestside

Præstestræde

boligstræderne

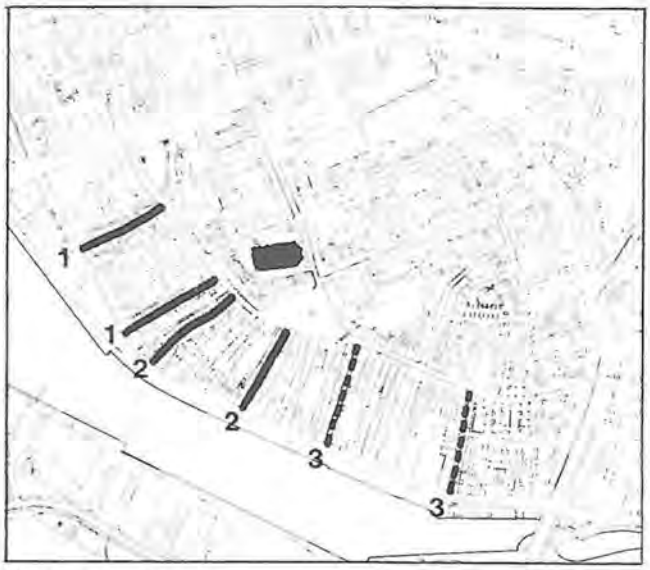
Karakteristik

For havnekareerne som helhed findes der tre forskellige typer stræder; 1) stræder med lukket karakter, 2) stræder med mere åben karakter og 3) stræderne mellem købmandsgårdene.
Fælles for de tre typer er, at de alle er underlagt den lange smalle matrikelstruktur mellem byens hovedstrøg og havnefronten. De to førstnævnte - boligstræderne - er beslægtede i opbygning og karakter, mens købmandsgårdenes stræder har en anden planstruktur og bygningsmæssig skala. De følgende sider rummer derfor fælles retningslinier for boligstræderne, mens stræderne mellem købmandsgårdene indgår i det følgende afsnit om Købmandskareerne.

For boligstræderne gælder det, at bebyggelsen som helhed fremtræder homogent i farve og materialevalg, og at husenes volumener med hensyn til højder, dybder og længder er velafstemte. Strædet er kendetegnet ved små langhuse anbragt på en snor som variationer over samme tema. Der er en righoldig rum- og billedmæssig oplevelse af variation ved bygningernes indbyrdes forskydninger i vandret og lodret plan, ved forskudte facadelinier og uens rygningshøjder, indtryk som forstærkes af gadens krumning og stigning/fald.
Husene er opført individuelt, men med en ensartethed i overflader, facaderytme og faginddeling. Et forhold, som er en konsekvens af konstruktionen og de anvendte materialer, og som sammen med detaljerne afspejler den stedlige byggeskik og håndværksmæssige tradition.

Mål og hensigter

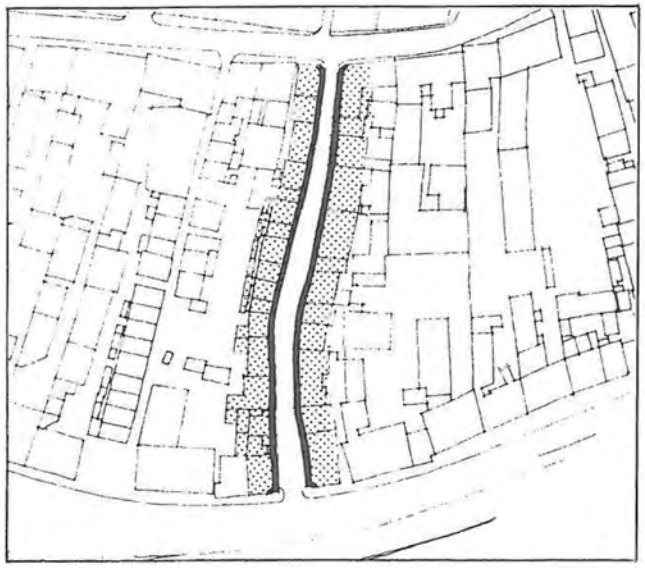
Stræderne repræsenterer et intimt og attraktivt bymiljø. De eksisterende og potentielle værdier i stræderne er helt afgørende for bymidtens bevaringsværdi og særpræg.



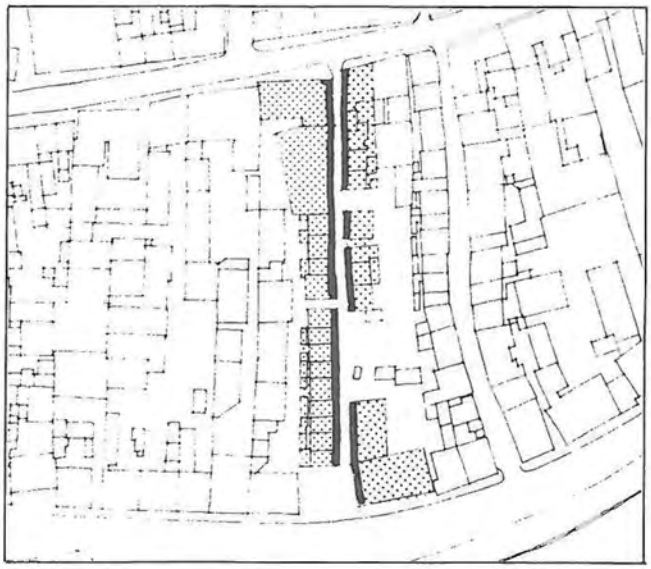
De tre typer stræder.

Luftfoto af Bibrostræde.

På trods af et ellers velbevaret helhedsbillede bærer en del af husene imidlertid præg af et for ukritisk materialevalg og håndværksmæssig forsimpling i vedligeholdelsens udførelse. For at fastholde strædebebyggelsernes grundlæggende værdier gives retningslinier, som sikrer bebyggelsesstrukturen samt ny og eksisterende bebyggelses ydre fremtoning og vedligeholdelse.
For at tilfredsstille kravene til et tidssvarende boligmiljø, skal boligernes friarealer forbedres i forbindelse med fremtidig lokalplanlægning m.v. for området.



Type 1: Lukket stræde.



Type 2: Åbent stræde.

Bibrostræde - Type 1.

Tolderensstræde - Type 2.

Kongenstofte - Type 1.

Farverensstræde - Type 2.

boligstræderne

Retningslinier for nye huse

1.1 Ved nedrivning af enkelthuse eller ved nedrivning af flere huse i række, tilstræbes det, at ny bebyggelse udformes, således at den ikke markerer sig uhensigtsmæssigt i forhold til helheden og de øvrige bygningers arkitektoniske udtryk.

1.2 Nye huse, herunder ud- og tilbygninger på eksisterende bebyggelse, placeres og orienteres, således at de styrker og bevarer den plan- og bebyggelsesstruktur, der er karakteristisk for det pågældende stræde.

1.3 De ubebyggede arealer i de åbne stræder (type 2) må ikke bebygges.

1.4 Rygningshøjder, husdybder og facadelængder afstemmes nøje efter det regelsæt, som afledt af helhedsopfattelsen, er normgivende for den enkelte bygnings proportionering.

1.5 Rygningshøjde for bebyggelse i 1½ etage er maximalt 7,40 m. og for 2 etager maximalt 10,0 m.

1.6 Nye huse, som strækker sig over flere matrikler, opføres med maximal facadelængde på 10,0 m.

1.7 Husdybden er maximalt 9,0 m.

1.8 Nye huse opføres med opskalket saddeltag og med en taghældning på 45 - 55 grader.

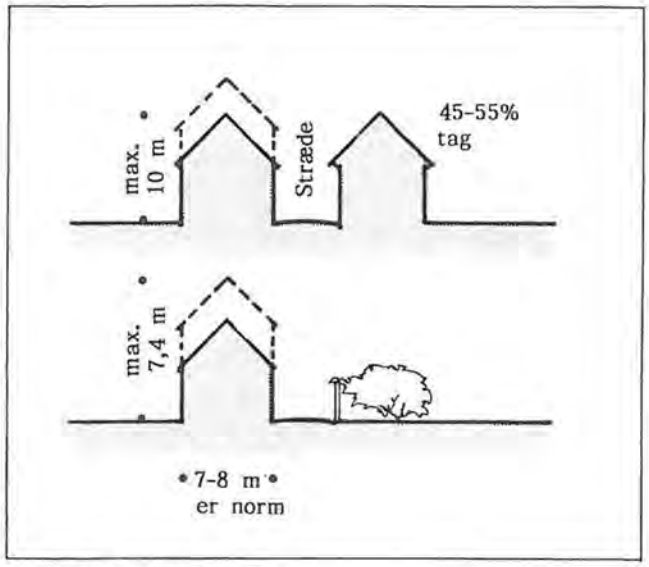
1.9 Tagfladerne opføres med traditionelle vingetegl eller med naturskifer.

1.10 Sammenbyggede huse opføres med teglhængte brandkamme.

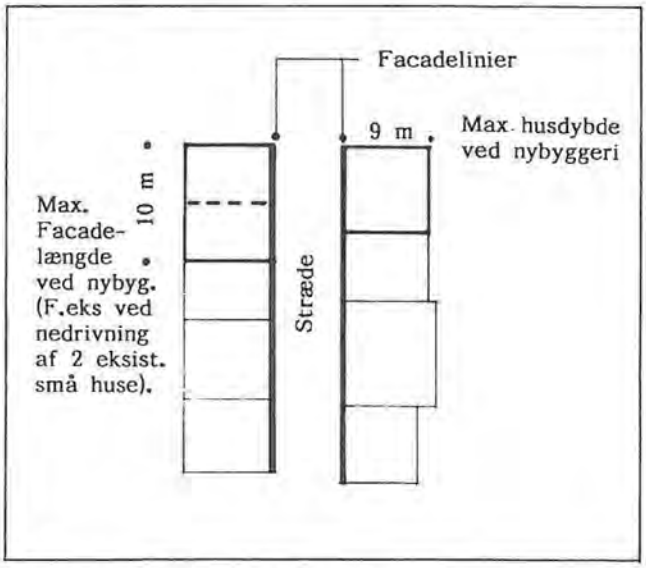
1.11 Skorstene placeres på tagryg.

1.12 Inddækninger, skotrender samt tagrender og tagnedløb udføres i metal.

1.13 Ved udnyttet loftetage sikres lysindtaget ved opførelse af traditionelle kviste mod gaden, med zinkbeklædte sider og med zink-,



Hushøjder og taghældning.



Facadelængder og husdybde.

Karaktergivende kviste i Bibrostræde.

Forbedringer af friarealer gennemført bag Kongenstofte.

skifer- eller teglhængt tag. Som ovenlys i birum anvendes kun traditionelle jerntagvinduer eller ovenlysvinduer af type som Velux FTO.

1.14 Faginddeling, materialevalg og farveholdning respekteres og udformes som et fortolket produkt af den eksisterende skala.

1.15 Forskudte facadelinier opretholdes.

1.16 Facaden afsluttes med muret hovedgesims og med fremkraget eller med flad markeret sokkel.

1.17 Vinduer anbringes i plan med facadens front.

1.18 Vinduer udføres i træ med traditionel profilering og med spinkel opsprosning, enten som koblede rammer eller som enkeltlagsvinduer med forsatsrammer.

1.19 Gadedøren anbringes ikke i niche.

1.20 Trapper til gadedøre opføres ud over facadens front, men med max. 3 trin.

1.21 Eksisterende terrænspring respekteres og bevares.

boligstræderne

Retningslinier for eksisterende huse

2.1 Eksisterende huse bevares og vedligeholdes under hensyntagen til helhedspræget i den respektive bebyggelse, med respekt for husets oprindelige udtryk, og med udgangspunkt i husets oprindelige materialer og konstruktive udformning.

2.2 gamle kviste bevares og nye kviste udføres i form af traditionelle kviste, som i omfang og proportioner stemmer overens med de traditionelle dimensioner og traditionel udførelse, med zinkbeklædte sider og tag.

2.3 Ved udnyttelse af loftetage sikres lysindtaget primært ved opførelse af traditionelle kviste mod gaden. Som ovenlysvinduer i birum anvendes kun traditionelle jerntagvinduer eller ovenlysvinduer af type som Velux FTO, såvel til gade som til gårdside.

2.4 Tagene bevares med dækning af traditionelle tegltagsten eller med naturskifer relevant for den enkelte bygning.

2.5 Ved omlægning af tagflader bevares tagets opskalkning og oprindelige hældning.

2.6 Gamle skorstene og skorstenspiber bevares og vedligeholdes.

2.7 Inddækninger, skotrender samt tagrender og tagnedløb udføres i metal.

2.8 Ved sammenlægning af flere huse bevares facadeopdelingen samt gadedørene og deres fysiske funktion.

2.9 Murhuller til gadesiden bevares ublændede.

2.10 Nye vinduer udføres i træ med traditionel profilering og med spinkel opsprosning enten som koblede rammer eller som enkeltlagsvinduer med forsatsrammer.

Terrænet stiger mod byen.

Fint eksempel på plankeværk i stræde.

Retningslinier for belægninger og byudstyr

3.1 Asfaltbelægningen i Strædernes kørebane bibeholdes, men afsluttes på begge sider med en dobbeltrækket brostensrende. Arealet mellem rende og facader eller mellem fortov og facade befæstes med pigsten.

3.2 Nedlagte fortove retableres.

3.3 Til gadesiden bevares trapper til indgangsdøre, og ved renovering udføres trappestenen i massiv granit eller i sandsten.

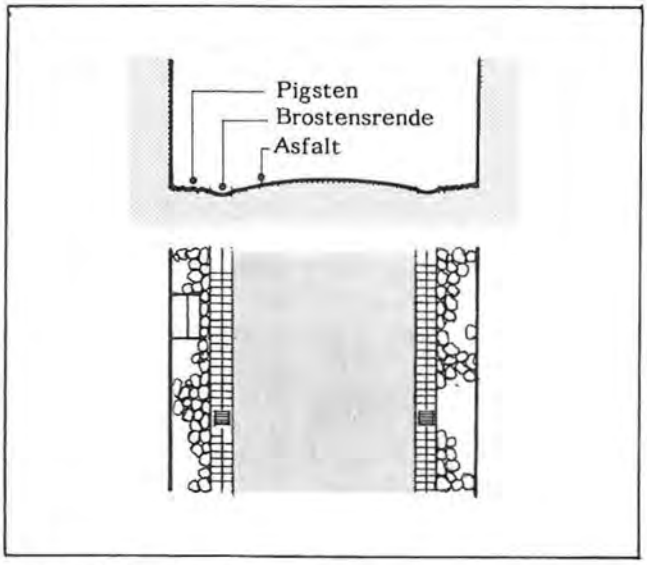
3.4 Mod stræder udføres plankeværker med lodretstående, sammenstillede, høvlede og pløjede brædder, som males i gråtone med dækkende maling. Plankeværkets højde afpasses de tilstødendes huses proportioner, men med en max. højde på 1,85 m.

3.5 Armaturer må ikke blænde, og skal lyse nedad, evt med et svagt oplys til markering af armaturet. Der anvendes overvejende alm. glødelamper eller lignende med lysfarve som glødelamper.

3.6 Armaturer placeres lavt i forhold til husenene, og anbringes evt. på husene omtrent i nåhøjde strategisk placeret ved hjørner og indgange til slipper.

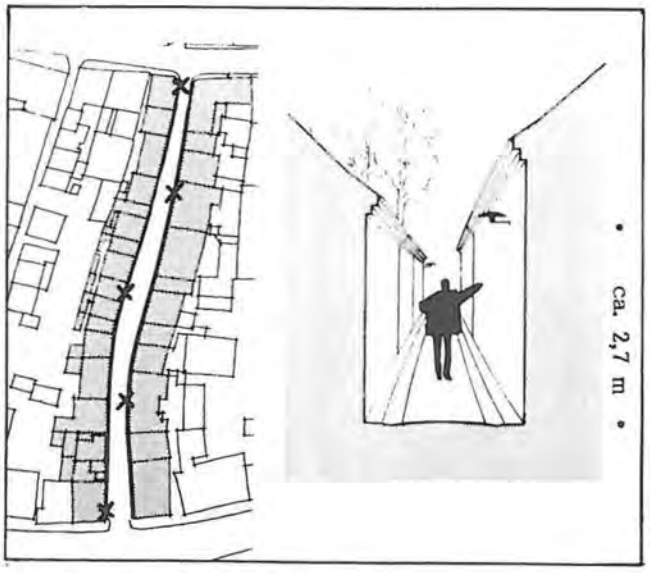
3.7 Skiltning bør indtage en absolut sekundær rolle i omgivelserne og være dæmpet i farve og proportion. Trafikskilte skal være i reduceret størrelse.

Chaussesten ved strædeudmunding.



Princip for belægning i stræde.

Fin belysning i Farverens Stræde.



Princip for placering af lamper.

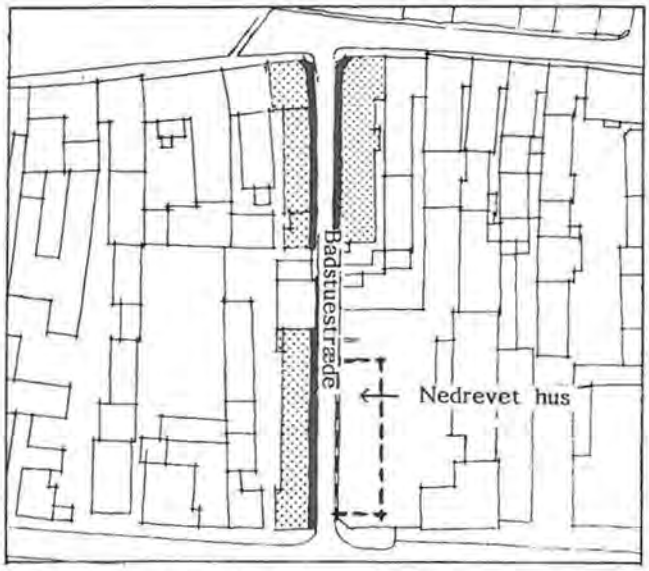
købmandskarreerne

Karakteristik

Planstrukturen afspejler et væsentligt kulturhistorisk træk, kendetegnet ved aflange matrikler, som danner skel mellem de forskellige købmandsgårde. I hele karreens dybde forløber de parallelle stræder og gangpassager, som skaber den fysiske forbindelse mellem vandet og byen. Bebyggelsen rummer større bygningsvolumener end boligstræderne mod øst.

Mod hovedgaden ligger de præsentable toetages beboelseshuse , som ved deres "prætentiøse" arkitektur med klassicistiske stiltræk og ofte fine detaljerigdom i facaden danner en ensartet og harmonisk vægflade mod byens hovedstrøg.

Bagved strækker sig mod havnen de mere ydmyge arbejdsbygninger, som fordeler sig på langs og på tværs i den aflange, smalle matrikelstruktur med rumdannende bag- og sidebygninger, lagerbygninger, værksteder og vognporte. En bebyggelsesstruktur, som samlet skaber et ressourcefyldt og bevaringsværdigt bebyggelsesmiljø af gennemtrængelige bygningsvolumener, som via passager, portrum og smøger forbinder det ene intime gårdrum med det næste.
Men strukturen er flere steder præget af opløsning, især i karreens østlige ende, hvor store parkeringsarealer ligger som åbne sår i bebyggelsen.
Længst tilbage mod havnen, markerer de store gavlvendte magasin- og pakhusbygninger sig som en væsentlig profil i havnefronten.



Stræde type 3 . mellem købmandsgårde.

Strædekarakteren er væk.

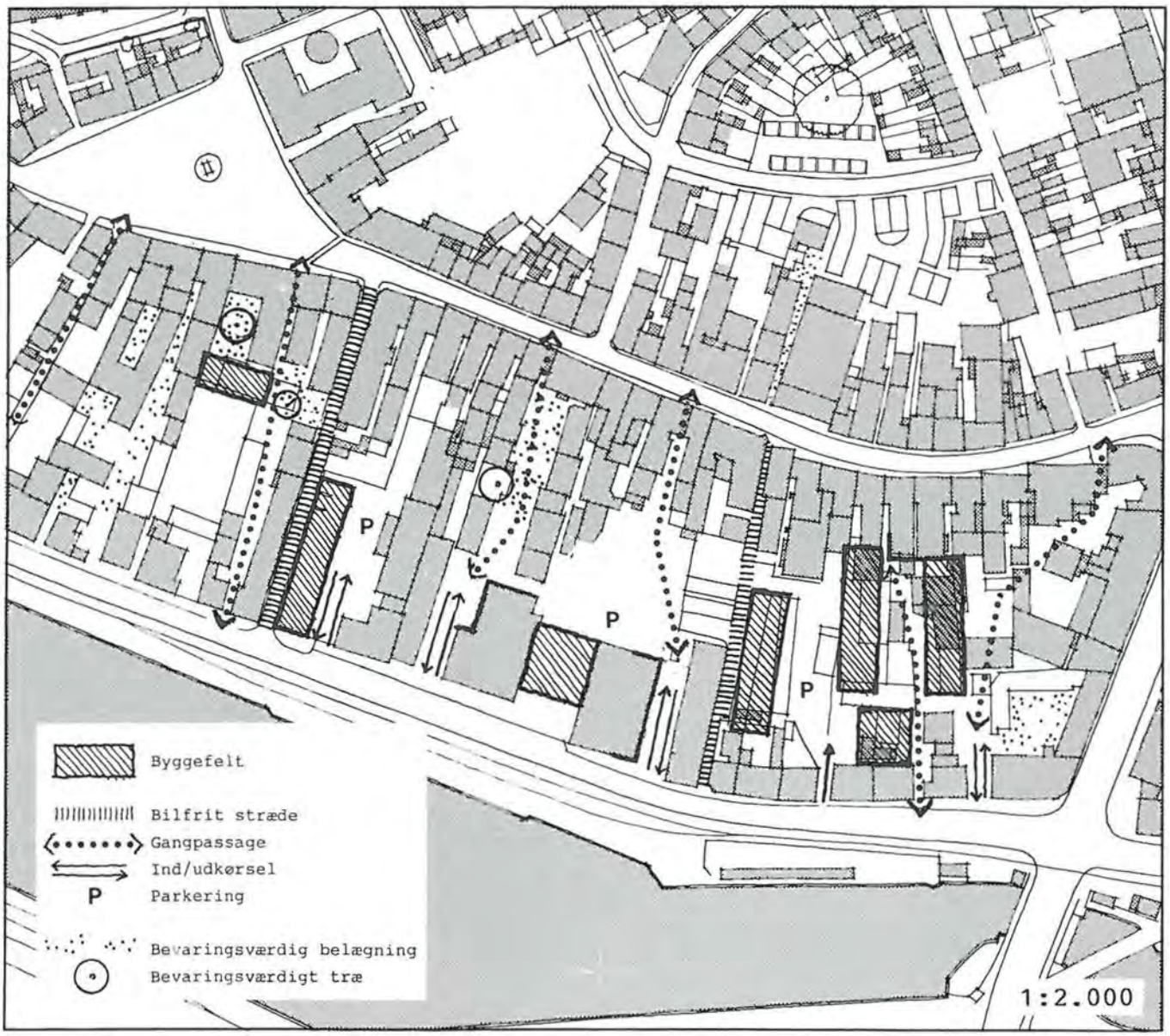
Mål og hensigter:

Områdets væsentligste kvaliteter er knyttet til bebyggelsesstrukturen med dens dannelse af varierede og oplevelsesrige rumforløb. Uden fastholdelse af netop bebyggelsesstrukturen vil karreerne miste det særpræg, der gør området til noget særligt værdifuldt i Nakskov.

For at fastholde og udbygge områdets værdier gives retningslinier for ny og eksisterende bebyggelses udformning og ydre udtryk.
Ved fremtidigt byggeri i området, skal der udarbejdes lokalplaner, som bevarer og genopbygger bebyggelsesstrukturen. Dels gennem udlæg af byggefelter og bestemmelser for nybyggeri, dels ved bestemmelser, som angiver placering og udformning af belægninger og byudstyr.

I karreens østlige ende oprettes en ny gangforbindelse mellem havnen og hovedgaden med henblik på øget gennemstrømning og med mulighed for etablering af butikker m.v., jfr. illustrationsskitsen.

Luftfoto af de østlige havnekarreer.



Udbygning af købmandskarreerne - illustrationsskitse

købmandskarreerne

Retningslinier for nye huse

1.1 Frilagte, åbne områder skal omfattes af en lokalplan med angivelse af byggefelter og med bestemmelser for friarealers omfang og udformning.

1.2 Ved nedrivning i den eksisterende bebyggelse og ved huludfyldninger i øvrigt placeres og orienteres nye bygninger, således at gennemtrængeligheden og den oprindelige bebyggelsesplan med rum- og passagedannelser styrkes og bevares.

1.3 Rygningshøjder, husdybder og facadelængder afstemmes nøje efter der regelsæt, som afledt af helheden er normgivende for den enkelte bygnings proportionering.

1.4 Nye huse opføres i maximalt 2½ etage med en højde til tagryg på maximalt 13,0 m.

1.5 Ved nybygning er den maximale husdybde 10,0 m.

1.6 Bygninger i karreernes randbebyggelse langs gader og stræder opføres med saddeltag og med en taghældning på fra 45 til 55 grader.

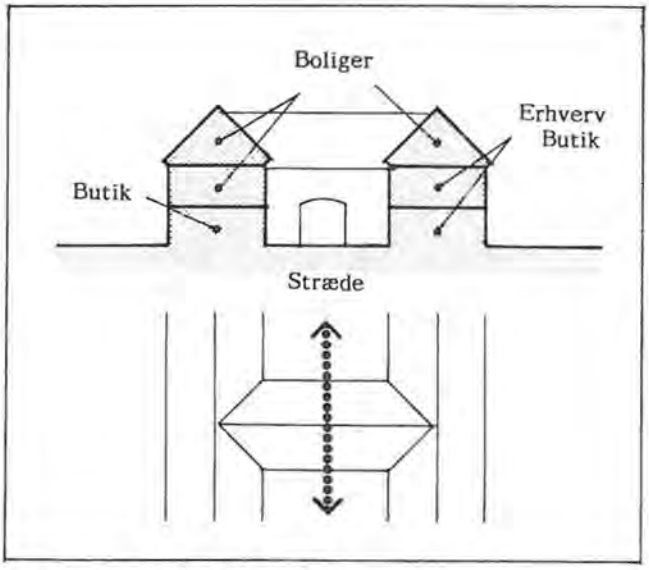
1.7 Tagfladerne opføres med traditionelle vingetegl.

1.8 Facader afsluttes med muret hovedgesims og med fremkraget eller med flad markeret sokkel.

1.9 Skorstene på nye huse i karreernes randbebyggelse placeres på tagryggen.

1.10 Inddækninger, skotrender samt tagrender og tagnedløb udføres i metal.

1.11 Ved udnyttet loftetage sikres lysindtaget ved opførelse af traditionelle kviste mod gaden, med zinkbeklædte sider og med zink, skifer eller teglhængt tag. Som ovenlys i birum anvendes mod gård og mod gade kun traditionelle jerntagvinduer eller ovenlysvinduer af type som Velux FTO.



Princip for nye huse inde i karre

Fra hovedgaden.

1.12 Faginddeling, materialevalg og farveholdning respekteres generelt, og udføres arkitektonisk i overensstemmelse med udtrykket i den øvrige bebyggelse, især hvor nye huse opføres i karreernes randbebyggelse langs gader og stræder.

1.13 Vinduer placeres i plan med facadens front.

Fint gårdmiljø.

Gennem karreen.

Til havnefronten.

1.14 Vinduer udføres i træ.

1.15 Eksisterende terrænspring respekteres og bevares.

1.16 I den østlige del af havnekarreen etableres en gangforbindelse mellem hovedgaden og havnen, jfr. illustrationsskitsen.

Billede fra karreernes østligste del.

købmandskarreerne

Retningslinier for eksisterende huse

2.1 Eksisterende huse bevares og vedligeholdes under hensyntagen tilhelhedspræget i den respektive bebyggelse, med respekt for husets oprindelige udtryk, og med udgangspunkt i husets oprindelige materialer og konstruktive udformning.

2.2 Gamle kviste bevares og nye kviste udføres i form af traditionelle kviste, som i omfang og proportioner stemmer overens med de traditionelle dimensioner og traditionel udførelse, med zinkbeklædte sider og tag.

2.3 Ved udnyttelse af loftetage sikres lysindtaget primært ved opførelse af traditionelle kviste mod strædet. Som ovenlysvinduer i birum anvendes kun traditionelle jerntagvinduer eller ovenlysvinduer af type som Velux FTO, såvel til gade som til gårdside.

2.4 Tagene bevares med dækning af traditionelle vingetegl eller med naturskifer relevant for den enkelte bygning.

2.5 Ved omlægning af tagflader bevares tagets opskalkning og oprindelige hældning.

2.6 Gamle skorstenspiber bevares og vedligeholdes.

2.7 Inddækninger , skotrender samt tagrender og tagnedløb udføres i metal.

2.8 Ved sammenlægning af flere huse bevares facadeopdelingen samt gadedørene og deres fysiske funktion.

2.9 Murhuller til gadesiden bevares ublændede.

2.10 Nye vinduer udføres i træ med traditionel udformning.

Retningslinier for belægninger og byudstyr

3.1 Bevaringsværdig brolægning

Husrække i Havnegade.

Fin velholdt indgangsdør.

bevares og vedligeholdes, og forsynes i nødvendigt omfang med ganglinier af bordursten.

3.2 Nedlagte fortove retableres.

3.3 Til gadesiden og i portrum bevares trapper til indgangsdøre, og ved renovering udføres trappestenen i massiv granit eller i sandsten.

3.4 Belysning af offentlig gade og plads løses ved hensigtsmæssig placering og dimensionering af armatur og lyskilde, således at lyskvalitet og belysningsniveau bedst muligt afpasses og fordeles efter rummets proportionering, bebyggelsesmiljøet og det reelle behov.

3.5 Armaturer placeres lavt i forhold til husene, og anbringes evt. på husene omtrent i nåhøjde strategisk placeret ved hjørner og indgange til slipper.

3.6 Skiltning bør ikke dominere i omgivelserne.

3.7 Bevaringsværdig beplantning i gårde og på bagarealer bevares. Ved nødvendig fældning af gamle træer plantes der nye.

Belægning og træer giver karakter.

Havnefronten ved aften.

Fin belægning med chaussesten ved portudkørsel i Havnegade.

bymidte-karreerne

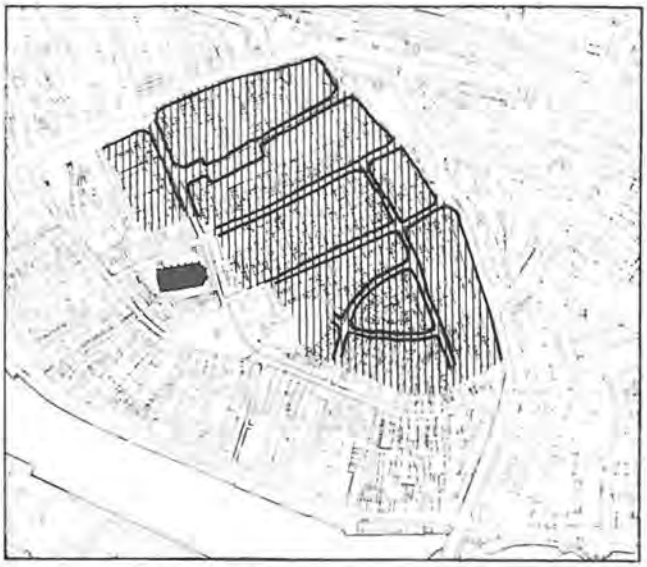
Karakteristik

Områdets ydre er afgrænset af det gamle voldanlæg og af Vejlegade-Søndergades linieføring. Området er afgrænset som vist på kortet til højre.
Området rummer det ældste middelalderlige gadenet i bykernen, og er karakteristisk ved en regulær planmæssig udformning med lige og retvinklede gader. Kun Fruegade har et krumt forløb.

Området udgør med sin planudformning og karreernes ensartede bebyggelse en samlet bystrukturel helhed. De lange, lige gader i denne del af bykernen giver et dybt perspektiv i modsætning til f.eks. de korte, krumme stræder i havnekvarteret. Gaderummene er i øvrigt velproportionerede i forholdet mellem gadebredde og hushøjder.

Arkitektonisk og funktionelt har området et typisk købstadspræg med velproportionerede borgerhuse blandt de mere almindelige huse. En del af karreerne rummer blandet bolig og erhverv, håndværk m.v.

De enkelte huse markerer sig i helheden med forskellige nyere facadebeklædninger, materialer og farver. Især i Tilegade giver bebyggelsen et meget varieret og fint gadebillede med mange forskellige materialer og farver. Samtidig er husene dog karakteristiske ved ensartede proportioner og konstruktioner.



Områdets afgrænsning.

Luftfoto.

Mål og hensigter

Bymidtekarreerne udgør som helhed en bevaringsværdig bystruktur og kontrast til bykernens øvrige miljøer.

Områdets væsentligste kvaliteter knytter sig, ved siden af det retvinklede gadenet, til karreernes sluttede randbebyggelser.
De fine gadebilleder søges fastholdt ved retningslinier for den eksisterende bebyggelse med udgangspunkt i husenes oprindelige udtryk. Nye huse må derimod gerne, indenfor rammerne af de eksisterende bygningsmæssige temaer, udformes med moderne arkitektur.

Karreernes status som overvejende boligområde fastholdes, og der åbnes samtidig op for etablering af friarealer i karreernes midte. Karreerne friholdes for butikscentre og parkering.

Tilegade.

Bredgade.

Retningslinier for eksisterende huse

1.1 Mod gaden bevares gamle kviste, og nye kviste udføres som traditionelle kviste, der i omfang og proportioner afstemmes i forhold til den enkelte bygningskrop.

1.2 Ved udnyttelse af loftetage mod gaden sikres lysindtaget ved opførelse af traditionelle kviste. Som ovenlysvinduer i birum anvendes, mod gaden, traditionelle jerntagvinduer eller ovenlysvinduer af type som Velux FTO.

1.3 Ved omlægning af tagflader bevares tagets opskalkning og oprindelige taghældning.

1.4 Gamle skorstenspiber bevares og vedligeholdes.

1.5 Murhuller til gadesiden bevares ublændede.

1.6 Nye vinduer udføres i træ.

1.7 Vinduer, døre og andet udvendigt træværk males med dækkende maling.

1.8 Eksisterende portgennemgange bevares.

bymidte-karreerne

Retningslinier for nye huse

2.1 Nye huse i karreernes randbebyggelse udformes, så de ikke markerer sig uhensigtsmæssigt i forhold til gadens helhedsbillede.

2.2 Rygningshøjder, husdybder og facadelængder afstemmes nøje efter rytmen i den aktuelle facaderække.

2.3 Rygningshøjde for huse i 1½ etager er maximalt 7,40 m. For huse i 2 og 2½ etager er den maximale rygningshøjde 10,0 m.

2.4 I karreernes randbebyggelse er husdybden for langhuse maximalt 9,0m.

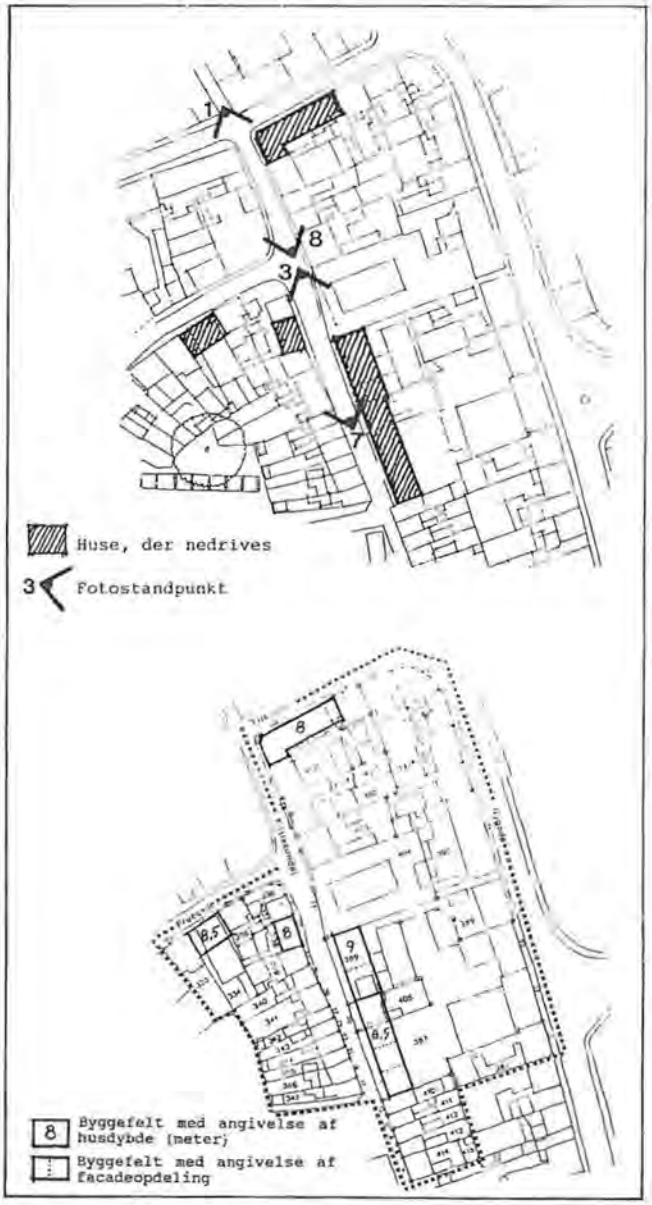
2.5 Ved opførelse af huse over flere matrikler, opdeles facaden i længder, der ikke overstiger 10,0 m.

2.6 Nye huse opføres med saddeltag og med en taghældning på 45 - 55 grader.

2.7 Skorstene anbringes i tagryg eller i tagfladen mod gården.

2.8 Farveholdning vælges under hensyntagen til de eksisterende forhold.

2.9 Nye huse opføres i eksisterende facadelinie.



Eksempel på lokalplanlægning.

Retningslinier for belægninger og byudstyr

3.1 Gadernes vejprofil bevares uændret.

3.2 Fortovene bevares med den nuværende diagonaltstillede, kvadratiske flisebelægning, og overkørslerne med chaussessten.

3.3 Gaderummene belyses primært ved ledningsbårne lamper af samme type som på Axeltorv.
I stræder og smalle gader udføres belysningen som armaturer på standere, med nedadrettet lys, som ikke må virke blændende.
Lyskilder skal svare til glødelamper med hensyn til farvegengivelse.

3.4 Skiltning bør ikke dominere i omgivelserne.
Trafikskilte skal i de smalle boliggader være i reduceret størrelse.

3.5 Bevaringsværdig beplantning i karreernes midte bevares.

bymidte-karreerne

1

Tegningerne viser det fremtidige gadebillede i Kattesundet med placering af nye huse i lokalplanens byggefelter.

Bygningen på hjørnet af Tilegade og Kattesundet skal nedrives. Tegningen viser et nyt hus i 2 etager uden udnyttet tagetage og uden kviste for ikke at gøre huset for dominerende i forhold til de 1 ½ etages nabohuse i Kattesundet.

Tegning nr. 1 illustrerer også, at disse huse med fordel kunne forsynes med kviste istedet for de eksisterende ovenlysvinduer.

3

Tegning 3 viser overgangen mellem det eksisterende hus til venstre og den nye husrække. Stakittet bør flyttes ind, så der på dette sted opnås et bredere fortov med stiadgang ind til karreens midte. Da gavlen på det nye hus bliver meget synlig, bør der gøres meget ud af den arkitektoniske udformning af gavl og hjørne.

7

Tegning 7 viser de nye 2 etages huse til højre i gadebilledet.

8

Tegning 8 viser gadebilledet set mod hjørnet af Tilegade med et nyt 2 etages hjørnehus, der spiller sammen med de eksisterende 2 etages huse på de øvrige 3 hjørner.

Indpasning af nye huse i gadebilledet kræver nøje overvejelser med hensyn til husenes placering, højder, proportioner, farver og adgangsforhold.

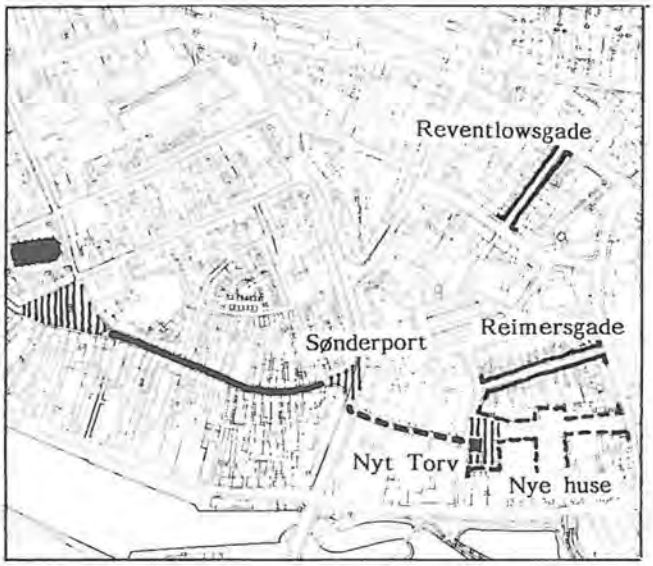
Som eksempel vises her illustrationer fra forarbejdet til en lokalplan for området ved Kattesundet.

Eksempel på lokalplanlægning.

den østlige bymidte

Karakteristik

I de nyere områder udenfor det gamle voldanlæg mod Rødbyvej ligger husene i uafsluttede karreer. Denne del af bymidten er således ikke bygget færdig.
Området nord for Krøyers Gaard er imidlertid i 1990 suppleret med en ny stor bebyggelse med erhverv og boliger.
Herefter er det især i områderne ud mod Rødbyvej, at karreerne er diffuse og uafsluttede. I kommuneplanen er områderne udlagt til boligformål.
Af bevaringsværdige gader i den østlige bymidte kan udover Østergade nævnes Reventlowsgade og Reimersgade.



Områdets beliggenhed.

Luftfoto af området.

Mål og hensigter

Ny bebyggelse og torv

I forbindelse med en fremtidig ændring af Tømmerhandelens område, skal der opføres boligbyggeri efter en samlet plan, jfr. illustrationsskitsen på modstående side.
De nye huse skal bl.a. lukke hullerne i husrækkerne mod Rødbyvej og Tømmergade, så karreformen opleves mere klart.

Den nye bebyggelse opføres som en gade omkring en ny stillevej, hvor biler har adgang med respekt for fodgængere. På bagsiden af de nye huse, som overvejende skal være i 2½ etager, anlægges haver.

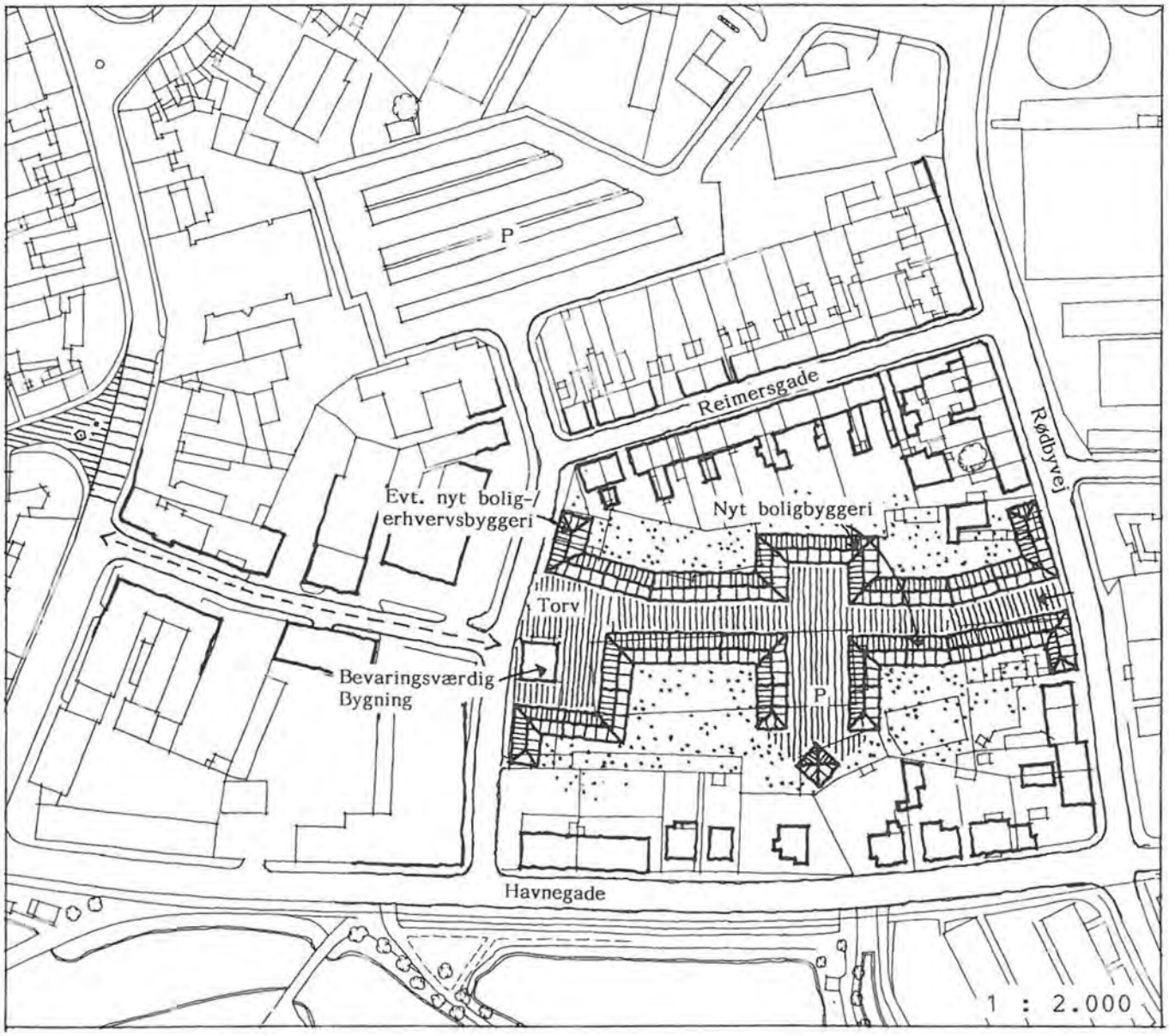
Mod Tømmergade anlægges et nyt torv. Omkring torvet kan husene rumme blandet bolig og erhverv, som en overgang til erhvervskarreerne på den anden side af Tømmergade. Den fine kvadratiske bygning skal bevares og indgå i torvet.
Den nye bebyggelse skal have et afvekslende præg, og husene skal have en arkitektonisk opdeling af facaderne, som er i harmoni med de eksisterende huse mod Rødbyvej.

Udformningen af den nye bebyggelse vil blive fastlagt i en lokalplan.

Reimersgade og Reventlowsgade:

De bevaringsværdige husrækker i Reimersgade og i Reventlowsgade skal vedligeholdes med respekt for de oprindelige facader, materialer og farver. Eventuelle nye huse skal udformes i overensstemmelse med eksisterende facadelinier, højder og proportioner i gaderne.

Reimersgade.



Nyt boligbyggeri og torv - illustrationsskitse

områder udenfor bymidten

Rosnæs

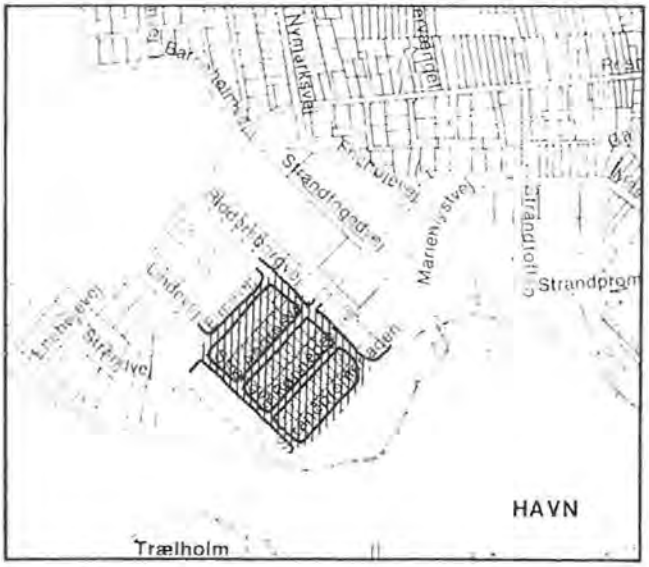
Karakteristik

Rosnæs er den mest markante arbejderbebyggelse i Nakskov. Bebyggelsen er anlagt tæt på fjorden med direkte tilknytning til værftet. Bebyggelsen er karakteristisk ved en stram planmæssig udformning og bygningsmæssig helhed.

Bebyggelsen koncentrerer sig i tre rektangulære "karre"strukturer, ens i udformning på regulære matrikler og med en sluttet ring af ensartede huse omkring et frit areal af tilhørende haveparceller i midten. Foran husene er små forhaver, som alle er afgrænset af lave, oprindeligt hvidmalede, stakitter. De langsgående, mellemliggende gader har på begge sider en række af stynede træer.
Bebyggelsen er opført i tre etaper, men fremtræder alligevel som en samlet helhed.
Husenes ensartede præg er primært betinget af ens bygningsvolumener og bygningsmæssige detaljer som døre, vinduer og gesimser m.v. samt af facadernes farvesætning fra hvid til lys gul.
Husene er alle opført i to etager i 4-5 varianter, hvor variationen og facadens udtryk i hovedtrækkene går på frontkvistenes udformning, placering og antal samt deres tagform.
På karreernes langsider er husene opført som dobbelthuse og for enderne sluttes ringen af toetages enkelthuse.
Bebyggelsen har gennem årene været ejet og vedligeholdt af værftet, hvilket har haft en bevarende indvirkning på bebyggelsens helhedspræg. I dag sælges husene imidlertid enkeltvis. Det indebærer en risiko for individuel prægning af husene med medfølgende udviskning af det enestående helhedspræg.

Mål og hensigter

Det uniforme præg med gentagelsen i arkitektur, farveholdning og materialevalg udgør sammen med den stramme planudformning områdets væsentligste kvaliteter.



Områdets beliggenhed.

Luftfoto af Rosnæs.

For at bevare bebyggelsestrukturens stærke helhedspræg gives faste retningslinier, som sikrer bebyggelsesstrukturens veldefinerede planmæssige udformning og husenes entydige arkitektur og rumlige udstrækning. Dels ved retningslinier, som sikrer materialevalg og farveholdning, dels ved retningslinier, som sikrer at eventuelle nye huse i ydre fremtoning ikke afviger fra den eksisterende bebyggelse. Envidere gives retningslinier, som bevarer friarealernes oprindelige udformning.
Detaljerede retningslinier for husene og området skal fastlægges i en bevarende lokalplan.

Rosnæs

Husets karakter med forhaver og stakitter skal bevares.

Retningslinier for eksisterende og for nye huse:

1.1 Eksisterende huse bevares og vedligeholdes under hensyntagen til bebyggelsens helhedspræg, med respekt for husets oprindelige udtryk, og med udgangspunkt i husets oprindelige materialer og konstruktive udformning.

1.2 Ved omlægning af tagflader bevares tagets form, opskalkning, brandkamme og oprindelige taghældning.

1.3 Ved omlægning af tagflader anvendes traditionelle røde teglstagsten.

1.4 Eksisterende skorstene og skorstenspiber bevares og vedligeholdes.

1.5 Murhuller i husene bevares ublændede.

1.6 Nye vinduer udføres i træ.

1.7 Gamle hoveddøre bevares. Nye hoveddøre udføres i træ som kopier af de gamle.

1.8 Bebyggelsens vinduer males i samme farve.

1.9 Hoveddøre males vogngrønne.

1.10 Tagrender og tagnedløb udføres i metal eller i grå plast.

1.11 Husets facader males ens med samme farve, enten i hvid eller i lys gul.

1.12 Huse må ikke nedrives. I tilfælde af brand eller andet, opføres det nye hus magen til det gamle, i eksisterende facadelinie og med indgangsdøre placeret i gavl-og bagfacade.

Retningslinier for belægninger og beplantning

2.1 Eksisterende stakitter bevares og renoveres.

2.2 Ved udskiftning udføres nye stakitter som de gamle, i træ og males med dækkende hvid maling.

2.3 Vejprofilet bevares uændret.

2.4 Rækkerne af vejtræer bevares og kompletteres. Ved fældning plantes der nye træer.

2.5 Vejenes belysning ændres ved udskiftning af lysmasternes lamper til en lampetype med mindre diffus lysspredning.

2.6 Der opføres ikke garager og carporte i bebyggelsen.

Stormarkskvarteret

Karakteristik

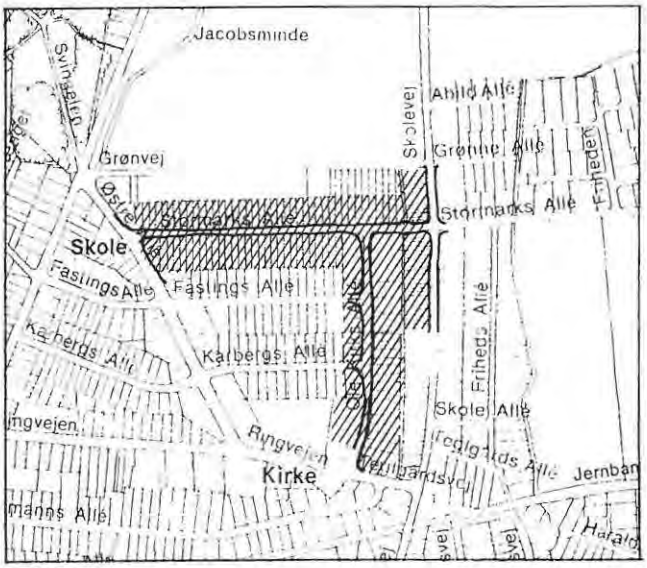
Områdets planmæssige udformning er fastlagt ud fra de gamle markskel. Herved dannes opdelingen af områdets vejnet med småveje vinkelret på hovedvejen.
Karakteristisk for området er den åbne planmæssige udformning med de brede vejprofiler, store havearealer og kolonihaveområdet, som sammen med baghaverne langs Stormarks Alle danner en blød og harmonisk overgang til det frie markareal mod nord.

Stormarks-kvarteret repræsenterer en væsentlig del af byens identitet. Kvarteret indeholder fine eksempler på 20 - ernes og 40 - ernes arbejder - og boligforeningsbebyggelser, og beretter, som sådan, om en del af Nakskovs nyere sociale og økonomiske udvikling.

Som helhed repræsenterer kvarteret konsekvent gennemførte bebyggelsesplaner, som er omfattet at en karakteristisk stramhed i såvel plan som bygningsmæssig udformning.
Kvarteret rummer således en række veldefinerede sluttede bebyggelser, der hver især markerer sig som karakteristiske elementer i helheden.

Husene på Stormarks Alle er således karakteristiske ved en regelmæssig taktfast udformning og placering langs det lange lige gadestræk. Husene er alle opførte som dobbelthuse i 1½ - 2 etager med syv forskellige hustyper. Det karakteristiske billede har været en bebyggelse, der som helhed har fremtrådt med ensartede proportioner, farveholdning og materialer. Udviklingen har imidlertid i de seneste år bevirket, at husene ved individuelt prægede istandsættelsesarbejder har mistet en del af helhedspræget.

Som overgang mellem privat og offentligt areal, er der ud for hvert enkelt hus i gaden anlagt små private forhaver, oprindeligt afgrænset af hvidmalede stakitter. De tidligere så veldefinerede forhaver



Områdets beliggenhed.

virker i dag noget difuse og uensartede. Sammen med husenes tilbagetrukne facadelinie og de manglende alletræer bevirker det, at vejen synes for bred.

På Ole Kirks Alle består bebyggelsen af to forskellige hustyper, dels engelsk inspirerede dobbelthuse fra 40 erne, dels en række ens, gavlvendte huse. Karakteristisk for bebyggelsen er, trods forskelle i arkitekturen, et smukt og homogent helhedspræg, hvor både langhuse og gavlhuse er opført med ens materialer i gul blank mur og med røde tegltage.
Karakteristisk for bebyggelsen er de hækomkransede forhaver, som danner et fint grønt bælte mellem huse og vej.

På Skolevej består bebyggelsen dels af rækkehuse fra 20-erne, dels af enkelthuse med mere blandet karakter. Rækkehusbebyggelsen er karakteristisk ved at repræsentere en helhed sammenstykket af mindre identiske enheder, og er især interessant ved i vid udstrækning at minde om bykernens beskedne strædehuse med små volumener, korte facader og konsekvente bygningsdetaljer som brandkamme og skorstene.

Bygningskroppene fremtræder relativt intakte og med de væsentligste

bygningsdetaljer bevaret. Enkelthusene har imidlertid været genstand for en markant individuel prægning med kraftige kontrastfulde facadefarver, med tagmaterialer i forskellig udformning og farve samt ved en konsekvent udskiftning af vinduer og døre.

Rækkehusbebyggelsen har ingen egentlige forhaver, men små plantebede mellem hus og fortov er med til at opbløde det ellers hårde sammenstød mellem husenes og vejens materialer.

Huse på Stormarks Alle.

Luftfoto af Stormarks-kvarteret.

Stormarkskvarteret

Mål og hensigter

Stormarks-området er velbevaret, og er forskånet for drastige bygningsmæssige forandringer.
Den åbne planmæssige udformning, og de karakteristiske bebyggelsesstrukturer, giver området et sammensat og harmonisk helhedspræg.

Netop de velafgrænsede og veldefinerede bebyggelsesstrukturer udgør kvarterets mest bevaringsværdige træk. Der gives derfor retningslinier,som sikrer de enkelte bebyggelsesstruktures individuelle særpræg. Dels ved retningslinier for både eksisterende og nye huses ydre fremtoning, dels ved retningslinier for friarealernes anvendelse og retablering. Især lægges der vægt på at bevare friarealerne ubebyggede samt ved plantning af vejtræer at tilføre Stormarks Alle en egentlig alle-karakter.

Detaljerede retningslinier for husene i de enkelte bebyggelsesstrukturer fastlægges i en bevarende lokalplan.

Retningslinier for eksisterende huse:

1.1 Eksisterende huse bevares og vedligeholdes underhensyntagen til helhedspræget i den respektive bebyggelse, med respekt for husets oprindelige udtryk, og med udgangspunkt i husets oprindelige materialer.

1.2 Områdets friarealer friholdes for ny bebyggelse.

Retningslinier for nye huse

2.1 I tilfælde af brand eller andet i den eksisterende bebyggelse, opføres nye huse med samme etageareal og med samme bygningsvolumen og rygningshøjde, karakteristisk for den respektive bebyggelse.

2.2 Nye huse opføres i eksisterende facadelinie.

De store haver bag Stormarks Alle.

Retningslinier for belægninger og beplantning

3.1 På Skolevej og Ole Kirks Alle bevares belægningstyper og vejprofil uændret.

3.2 På Stormarks Alle ændres vejprofilet ved plantning af alletræer på begge sider af vejen. Samtidig omlægges fortovene, som udføres med dobbelt fliserække på begge sider af vejen. Belægningstyperne bevares uændret.

3.3 På stormarks Alle belyses gaderummet med ledningsbårne lamper af samme type som på Axeltorv.
Der suppleres med parklamper til belysning af fodgængerarealer.

3.4 På Stormarks Alle retableres forhavernes arealafgrænsning ved plantning af lave hække.

Stormarkskvarteret

Stormarks Alle.

Ole Kirks Alle.

Skolevej.

handlingsplan

Organisation og procedure for opfølgning af de vedtagne mål

Nakskov byråd vil tage skridt til at søge målsætningerne for bevaringen gennemført ved forskellige initiativer i takt med at konkrete projekter og økonomien kræver eller muliggør dette inden for området.

Kommuneplantillægget har ikke på alle områder bindende virkning for borgerne, men er et administrativt middel eller værktøj for den kommunale forvaltning, samt en overordnet ramme for kommunens muligheder for udarbejdelse af lokalplaner.

Før tillægget kan få direkte virkning overfor borgerne skal der udarbejdes lokalplaner for forskellige større bygge- og anlægsarbejder før disse sættes igang.

For kommunens egne anlægsarbejder gælder selfølgelig at der er en politisk forpligtigelse til at følge planens bestemmelser.

Hvis der er behov for at fravige eller ændre i plantillægget på væsentlige punkter skal kommunen udarbejde nye tillæg eller revidere planen med ny offentlighedsfase med mulighed for debat og indsigelser.

På planlægningsområdet vil der blive lagt vægt på, at der skal gøres en ekstra indsats på følgende områder:

- Samarbejde mellem kommunale og private bygherrer
- Rådgivende udvalg (facader og skilte)
- Byfond
- Intern koordinering i kommunens forvaltninger og mellem kommune og værker
- Lokalplan for bymidten
- Lokalplaner for udvalgte områder udenfor bymidten
- "Projekt-lokalplaner"
- Revision af kommuneplanen

De anførte planer og tiltag er ikke skrevet i prioriteret rækkefølge, men vil blive sat igang i takt med, at ressourcerne tillader det, eller ønskerne om konkrete anlægsprojekter nødvendiggør det.

Ønsket om en fond - der giver mulighed for tilskud eller lån til særligt bevaringsværdige huses istandsættelse eller vedligeholdelse - er vurderet så højt, at kommunen fra 1991 foreslår et kommunalt årligt tilskud til fonden på kr. 50.000,-. Det årlige tilskud indexreguleres efter byggeindex (byggeindex juli 90=118). Fondens midler kan forvaltes af en bevaringsforening og kommunen i fællesskab.

Kortfattet gennemgang af planlægningsinitiativer.

SAMARBEJDE MELLEM KOMMUNEN OG PRIVATE

Forvaltningen kan vejlede og rådgive private om bevaringsspørgsmål, enten det gælder korrekt vedligeholdelse eller ændringer af husenes facader. Især ændringer af husenes facader, herunder butiksskiltning og facadefarver, er emner der kan volde problemer.

Dispensationer fra byggebestemmelser kan i nogle tilfælde opnås ved samarbejde og forhandling, der fører til at bevaringshensynet gives højeste prioritet. Som eksempel kan nævnes fravigelse fra friarealkrav for at bevare ældre huse med stor bevaringsværdi.

RÅDGIVENDE UDVALG FOR FACADER OG SKILTE M.V.

For at imødekomme butiksindehavernes og de erhvervsdrivendes ønsker om at kunne disponere over gader og pladser til parkering og udstil-

ling, samt skiltninger på de enkelte butikker bør der tages initiativ til oprettelse af et rådgivende udvalg med repræsentanter fra såvel kommunen som fra handelsforeningerne.

Udvalget kan have til opgave at udtale sig i sager, hvor der ikke opnås enighed mellem forvaltningen og ansøgere vedr. skiltning og facadeændringer. Udvalget kan udtale sig om disponering af kommunale fælles parkeringsarealer og bagadgangsmuligheder til butikker og erhverv.

BYFOND

Ideen til oprettelse af en såkaldt byfond eller "sprossekasse" er hentet fra utallige eksempler i andre kommuner med tradition for bevaring. Der vil altid opstå situationer, hvor det er økonomisk knaphed hos private bygherrer, der er udslaggivende ved valg af "upassende materialer" eller forkert valgte ændringer af bevaringsværdige huse. Især bygningsdele som tage, gesimser, vinduer og døre er det vigtigt at få udført rigtigt og her er en fond et godt middel til at sikre at de rigtige løsninger kan vælges fremfor de billigste. Fondens midler kan anvendes som mindre tilskud eller rentefrie korte lån til at dække merudgifter til "rigtige løsninger".

INTERN KOORDINERING I KOMMUNEN

Til brug i den daglige forvaltning af drift og istandsættelser af gader, pladser og torve skal der udarbejdes fælles retningslinjer for belægninger, belysning og byudstyr, som trafikskilte, blomsterkummer, rækværker, telefonboxe, kabelskabe og lignende. Alt dette udstyr - som er nødvendigt for at byen kan fungere - skal i nogle områder af byen placeres med større omtanke, og med en anden stil end i andre områder, med andre bysammenhæng.

LOKALPLAN FOR BYMIDTEN

For de centrale bydele er det nødvendigt at udarbejde en lokalplan med bestemmelser der sikrer at alle ændringer på husenes facader herunder skilte, skal forelægges kommunen før arbejdet sættes igang. I øjeblikket gælder der forskellige lokalplanbestemmelser for størstedelen af området. Bestemmelserne i disse lokalplaner er meget forskellige afhængig af hvor længe de har været gældende. Der findes lokalplaner der er over 10 år gamle uden særlige bestemmelser om pligt til at søge ved facadeændringer og vinduesog dørudskiftning.

I områder uden lokalplaner er der hos borgerne og de forretningsdrivende en uklar opfattelse af hvad der søges om.

For at råde bod på disse uklarheder udarbejdes der en lokalplan for bymidten der for hele området fastlægger overordnede retningslinjer for bevaringshensyn.

Lokalplanen suppleres med en vejledning for facader og butiksskiltning.

LOKALPLANER FOR UDVALGTE OMRÅDER UDEN FOR BYMIDTEN

Alle større bygge- og anlægsarbejder er omfattet af en pligt for kommunen til at udarbejde lokalplaner.

Ved byfornyelsesopgaver er det oftest nødvendigt at udarbejde lokalplaner forud for byfornyelsesbeslutningerne netop for at få fastlagt de politiske mål for fornyelsen og sikre at målene får bindende virkning for ejerne, gennem detaljerede bestemmelser for ændringer og nybyggeri.

Byrådet ønsker at sikre, såvel dele af Rosnæsområdet, som dele af Stormarkskvarteret med bevarende lokalplaner for at bevare mest muligt af disse områders særpræg.

handlingsplan

Igangsætning af disse lokalplanarbejder skal tage udgangspunkt i en senere prioritering af byfornyelsesprojekterne, som skal finde sted i forbindelse med evt. kommuneplanrevision eller budgetlægningen for 1991-1995.

PROJEKT - LOKALPLANER

Begrebet dækker lokalplaner for konkrete større byggerier, som kommunen ikke har haft mulighed for at tage højde for. De typiske eksempler er private bygherrer, selskaber eller investorer der med kort varsel ønsker at bygge, uden at det nødvendige plangrundlag er i orden.

I disse "projekt-lokalplaner", der oftest kun dækker et begrænset område eller et par matrikler skal alle retningslinjerne fra dette kommuneplantillæg medtages og evt. suppleres med øvrige bestemmelser til sikring af byrådets mål for det konkrete projekt.

REVISION AF KOMMUNEPLANEN

Byrådet har pligt til at tage den gældende kommuneplan op til revision ved starten af hver ny byrådsperiode. Kommuneplanens evt. revision kan indeholde nye mål for kommunens udvikling herunder ændringer i bygge- og anvendelsesområderne i byen. Eksempelvis kan bolig- og erhvervspolitikken, serviceniveau og andre forhold af betydning ændres, udbygges eller revideres med baggrund i en kommuneplanrevision, ligesom nye ikke tidligere behandlede emner kan tilføjes.

ordliste

Arkitektur:	Bygningskunst
Bindingsværk:	Vægkonstruktion bestående af et tømmerskelet (binding) med udfyldte mellemrum - tavl.
Blank mur:	Teglstensmurværk uden overfladebehandling
Blikkenslagerkvist:	Traditionel kvist, hvor de trekantede sider - flunkene -, og undertiden også taget er udført af zink, kobber eller skiffer.
Bordursten:	Brede kantsten, oftest af granit. Anvendtes tidligere til kantning af fortove eller som trædesten i brolægningen.
Brolægning:	Befæstelse af færdselsarealer som gader, torve og gårdspladser, almindeligvis udført af tilhugne granitsten. Mindre marksten - pigsten - har været anvendt på stræder, mindre befærdede gader og gårdspladser, samt langs husene under tagdryppet.Pigsten kaldes også toppede brosten.
Brosten:	Tilhuggede granitsten, ca. 14 x 24 x 15 cm., anvendes til brolægning på kørearealer mv.
Chaussesten:	Sædvanligvis tilhugne natursten til brolægning af større veje. Chausse er det franske ord for hovedlandevej. Betegnelsen chaussesten bruges nu om mindre tilhuggede granitsten, ca. 10 x 10 x 10 cm. Chaussesten lægges ofte i særlige buer for at hindre at stenene forskubbes.
Diffus:	Uklar - udflydende - uden skarpe kanter.
Fag - fagdeling:	I reglen forstås vinduesfag. I bindingsværk mellemrummet mellem stolperne. Mellemrummet mellem spærene kaldes spærfag; i bindingsværkhuse er antallet af stolpefag og spærfag som regel det samme.
Flammeret, flammet:	Anvendes om døre eller porte, som er beklædt med profilerede brædder, der danner et sildebensmønster.

ordliste

Hovedgesims: Profileret vandret fremspring, som danner overgang fra væg til tag, til forskel fra kordongesims, som er gesimsen mellem en bygnings etager.

Opskalkning: Konstruktion, hvor kileformede tømmerstykker - skalke - på spærenes udvendige nederste del løfter tagfladen fri af muren, så tagdryppet ikke skader denne.

Pigsten, toppede brosten: Mindre utildannede marksten anvendt til brolægning med den flade side øverst og den spidse ende nedad.

Topografi: Detaljeret beskrivelse af en by eller egn, eksempelvis i form af et kort.

vedtagelsespåtegning

Nakskov Kommune
Kommuneplantillæg om by og bygningsbevaring 1990.

Nakskov Byråd har den 13. januar 1992 godkendt kommuneplantillæg om by- og bygningsbevaring 1990 i Nakskov.

Byrådet godkendte kommuneplantillægget i henhold til kommuneplanlovens § 9. Ved den endelige vedtagelse blev der vedtaget enkelte mindre rettelser i den endelige plan for at imødekomme indsigelser og bemærkninger, der er fremkommet i forbindelse med den offentlige debat.

De vedtagne ændringer/rettelser er ikke i strid med Byrådets intentioner i forslaget.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER

Med den offentlige bekendtgørelse den 20. marts 1992 træder tillægget i kraft. Det betyder, at Nakskov Byråd selvstændigt kan gennemføre bevarende lokalplanlægning for de af tillægget omfattede områder. Retningslinierne i tillægget har ikke direkte virkning for den enkelte grundejer, men angiver den detaljerede udformning af bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplaner samt for kommunens administration i øvrigt. Som følge heraf kan retningslinierne ikke betragtes som en byggeret til den enkelte ejendom.

Stort set alle udstykninger og anlægsarbejder bør derfor drøftes med kommunens tekniske forvaltning, før projekteringsarbejdet sættes igang.

OFFENTLIG FREMLÆGGELSE M.V.

Kommuneplantillægget er offentligt fremlagt på Nakskov Bibliotek, på Nakskov Rådhus og i Teknisk Forvaltning, hvor planen endvidere kan købes, pris kr. 50,-.

Yderligere oplysninger om tillægget kan fås ved henvendelse til Teknisk Forvaltning, Nørrevold 2, 4900 Nakskov, tlf. 54951266.

RETTELSER OG ÆNDRINGER

Side 18 Kortene skal ombyttes. (bemærk fejlagtig undertekst).

Side 32 Bestemmelserne for kørsel på Axeltorv ændres således, at ærindekørsel tillades.

Side 37 stk. 1.1 udgår.

stk. 1.3 ændres til:
Torvepladsen befæstes med chaussesten og fortovene langs husene udføres i samme materialer og med samme tværprofil, som i Søndergade.

stk. 1.8 ændres til:
Pladsen holdes fri for træer.

Side 57 pkt. 3.7 tilføjes:
Træet i Børre Eriksens gård er fredet.

Side 67 pkt. 1.11 ændres til:
De enkelte sammenbyggede huse males ens i samme farve på hele facaden, enten hvid eller lys gul.

pkt. 2.2 ændres til:
Ved udskiftning udføres nye stakitter, som de gamle i træ og males med dækkende maling i farver som understreger områdets karakteristiske særpræg, som en helhed.

Side 73 Afsnittet om lokalplan for bymidten suppleres med følgende:
Der skal i en lokalplan for bymidten udarbejdes oversigt/registrering af bevaringsværdige træer.

Side 74 Under afsnittet om revision af kommuneplanen skal medtages:
Der udarbejdes kommuneplantillæg om Trafik og Miljø.

Nakskov Byråd, den 13. januar 1992

Benny Sonne
Borgmester

Steffen Røntorp
Kommunaldirektør.

Bevaringsværdige bygninger

Dette bilag oplister alle bevaringsværdige bygninger i Lolland Kommune. Der er 3 typer udpegninger, kommuneplan, lokalplan og statslige.

Bygninger, der udpeges bevaringsværdige med Kommuneplan 2025-2037:

Der er i alt 996 bygninger som er udpeget bevaringsværdige med kommuneplan i Lolland Kommune.

Hvis en bygning er udpeget bevaringsværdig med en kommuneplan, har udpegningen kun direkte betydning for bygningsejeren i forbindelse med en nedrivning af bygningen.

Udpegningen er som udgangspunkt et obs-punkt for kommunen. Hvis der er ved at ske store fysiske ændringer på en bygning, herunder nedrivning. Det skal vurderes, om ændringerne er ødelæggende for bevaringsværdien af bygningen og/eller forståelsen af området. Udpegningen er dermed et værktøj, der giver kommunen mulighed for at sikre en bygnings eller et områdes bevaring gennem en bevarende lokalplan.

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	SAVE-værdi	Note
2.Tværvej 2	4970	Rødby	26618	3	4	
3.Tværvej 4	4970	Rødby	26625	1	4	
3.Tværvej 4	4970	Rødby	26625	2	4	
3.Tværvej 6	4970	Rødby	25181	1	4	
3.Tværvej 6	4970	Rødby	25181	2	4	
Abildtorpegård 1	4900	Nakskov	9976	1	2	
Abildtorpegård 1	4900	Nakskov	9976	2	3	
Abildtorpegård 1	4900	Nakskov	9976	3	3	
Adamsgavevej 68	4900	Nakskov	10006	1	4	
Adamsgavevej 68	4900	Nakskov	10006	2	3	
Adamsgavevej 68	4900	Nakskov	10006	3	3	
Adamsgavevej 68	4900	Nakskov	10006	4	3	
Adamsgavevej 90	4900	Nakskov	10007	1	3	
Albuen 1	4900	Nakskov	20527	1	4	
Albuen 2	4900	Nakskov	20532	1	4	
Albuen 3	4900	Nakskov	20534	1	2	
Albuen 3	4900	Nakskov	20534	3	3	
Albuen 4	4900	Nakskov	20534	2	4	
Ammestuevej 1	4930	Maribo	23857	1	3	
Ammestuevej 13	4930	Maribo	23862	1	4	
Ammestuevej 13	4930	Maribo	23862	2	4	
Ammestuevej 17	4930	Maribo	23864	1	4	
Ammestuevej 19	4930	Maribo	24484	3	4	
Ammestuevej 21	4930	Maribo	23866	1	4	
Ammestuevej 25	4930	Maribo	23868	1	4	
Ammestuevej 25	4930	Maribo	23868	2	4	
Ammestuevej 27	4930	Maribo	23869	1	4	

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	SAVE-værdi	Note
Ammestuevej 9	4930	Maribo	23860	1	4	
Ammestuevej 9	4930	Maribo	23860	2	3	
Avnedvej 11	4900	Nakskov	3033	1	4	vurderet som én bygning
Avnedvej 11	4900	Nakskov	3033	2	4	vurderet som én bygning
Avnedvej 11	4900	Nakskov	3033	3	4	vurderet som én bygning
Avnedvej 3	4900	Nakskov	3017	1	4	
Avnedvej 5	4900	Nakskov	3031	1	3	vurderet som én bygning
Avnedvej 5	4900	Nakskov	3031	2	3	vurderet som én bygning
Avnedvej 5	4900	Nakskov	3031	3	3	vurderet som én bygning
Avnedvej 5	4900	Nakskov	3031	6	3	vurderet som én bygning
Banegårdspladsen 1	4930	Maribo	8079	1	2	
Banegårdspladsen 11	4930	Maribo	6195	1	3	
Banegårdspladsen 1a	4930	Maribo	8080	1	3	
Banegårdspladsen 2	4930	Maribo	6193	1	3	
Banegårdspladsen 3	4930	Maribo	28362	1	4	
Banegårdspladsen 5	4930	Maribo	6191	22	2	
Banegårdspladsen 5	4930	Maribo	6191	1	4	
Banegårdspladsen 5	4930	Maribo	6191	2	4	
Bassinvej 10	4900	Nakskov	23658	1	3	
Bindernæsvej 1	4970	Rødby	23913	1	4	
Bindernæsvej 2	4970	Rødby	23916	1	4	
Bindernæsvej 2	4970	Rødby	23916	3	4	
Bindernæsvej 3	4970	Rødby	23915	1	4	
Bindernæsvej 3	4970	Rødby	23915	2	4	
Bindernæsvej 5	4970	Rødby	23917	1	4	
Bindernæsvej 5	4970	Rødby	23917	2	4	
Bindernæsvej 5	4970	Rødby	23917	3	4	
Bindernæsvej 9	4970	Rødby	23921	1	4	
Bitinget 1	4900	Nakskov	10189	1	4	
Bitinget 2	4900	Nakskov	10190	1	4	
Bitinget 3	4900	Nakskov	10191	1	4	
Bitinget 4	4900	Nakskov	10192	1	4	
Bitinget 5	4900	Nakskov	10193	1	4	
Bitinget 6	4900	Nakskov	10194	1	4	
Bjerremarkvej 10	4970	Rødby	23957	2	4	
Bjerremarkvej 6	4970	Rødby	23955	1	4	
Bogøvej 7	4900	Nakskov	20038	2	4	
Branderslevvej 11	4900	Nakskov	10212	1	3	
Branderslevvej 32	4900	Nakskov	10224	1	2	
Branderslevvej 58	4900	Nakskov	10236	1	3	
Branderslevvej 64	4900	Nakskov	14933	2	4	
Brandstrupvej 100	4930	Maribo	23958	4	4	

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	SAVE-værdi	Note
Brandstrupvej 107A	4930	Maribo	23975	1	4	
Brandstrupvej 40	4970	Rødby	24004	2	4	
Brandstrupvej 44	4970	Rødby	24007	1	4	
Brandstrupvej 49	4970	Rødby	24012	8	4	
Brandstrupvej 60	4970	Rødby	24022	1	4	
Brandstrupvej 61	4970	Rødby	24023	1	3	
Brandstrupvej 64	4970	Rødby	23963	2	4	
Brandstrupvej 64	4970	Rødby	23963	4	4	
Brandstrupvej 71	4970	Rødby	23964	1	4	
Brandstrupvej 77	4970	Rødby	24037	1	3	
Brandstrupvej 95	4930	Maribo	23970	1	3	
Brandstrupvej 95	4930	Maribo	23970	4	4	
Bredgade 11	4900	Nakskov	10273	1	3	
Bredgade 13	4900	Nakskov	10275	1	4	
Bredgade 19	4900	Nakskov	10280	1	4	
Bredgade 25	4900	Nakskov	10286	1	4	
Bredgade 3	4900	Nakskov	10264	1	4	
Bredgade 35	4900	Nakskov	10291	1	4	
Bredgade 37	4900	Nakskov	10292	1	4	
Bredgade 39	4900	Nakskov	10293	1	4	
Bredgade 41	4900	Nakskov	10294	1	4	
Bredgade 47	4900	Nakskov	10298	1	2	
Bredgade 5	4900	Nakskov	10267	1	4	
Bredgade 7	4900	Nakskov	10269	1	4	
Bregnevej 10	4900	Nakskov	10311	1	3	
Bregnevej 30	4900	Nakskov	10303	1	4	
Bresemanns Allé 28	4900	Nakskov	10355	2	2	
Brückersvej 26	4900	Nakskov	10437	1	4	
Brückersvej 28	4900	Nakskov	10439	1	4	
Brückersvej 39	4900	Nakskov	10448	1	4	
Bryggervej 15	4930	Maribo	24323	1	4	
Bryggervej 25	4930	Maribo	24331	1	4	
Bryggervej 3	4930	Maribo	24316	1	4	
Bukkehavevej 1	4970	Rødby	24357	1	3	
Bukkehavevej 1	4970	Rødby	24357	5	3	
Bukkehavevej 1	4970	Rødby	24357	6	4	
Bukkehavevej 1	4970	Rødby	24357	7	3	
Bukkehavevej 15	4970	Rødby	24348	1	4	
Bukkehavevej 15	4970	Rødby	24348	2	3	
Bukkehavevej 15	4970	Rødby	24348	3	4	
Bukkehavevej 7	4970	Rødby	24340	1	4	
Bukkehavevej 7	4970	Rødby	24340	2	4	
Bukkehavevej 7	4970	Rødby	24340	4	4	
Bukkehavevej 8	4970	Rødby	24341	2	4	
Bukkehavevej 8	4970	Rødby	24341	3	4	

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	SAVE-værdi	Note
Bøgevej 2	4900	Nakskov	10478	1	2	
Bøgevej 8	4900	Nakskov	10481	1	4	
C. E. Christiansens Vej 38	4930	Maribo	6192	1	2	
Christiansdalsvej 111	4900	Nakskov	10560	1	4	
Christiansdalsvej 21	4900	Nakskov	10501	1	4	
Christiansdalsvej 23	4900	Nakskov	10501	3	4	
Christiansdalsvej 27	4900	Nakskov	10506	1	4	
Christiansdalsvej 31	4900	Nakskov	10510	1	4	
Christiansdalsvej 33	4900	Nakskov	10512	1	4	
Christiansdalsvej 35	4900	Nakskov	10514	1	4	
Christiansdalsvej 36	4900	Nakskov	10515	1	4	
Christiansdalsvej 37	4900	Nakskov	10516	1	4	
Christiansdalsvej 5	4900	Nakskov	10486	1	4	
Christiansdalsvej 53	4900	Nakskov	10532	1	4	
Christiansdalsvej 55	4900	Nakskov	10534	1	4	
Christiansdalsvej 59	4900	Nakskov	10537	1	4	
Christiansdalsvej 7	4900	Nakskov	10488	1	4	
Christiansdalsvej 94	4900	Nakskov	10551	1	4	
Darketvej 10	4970	Rødby	24414	1	3	
Darketvej 13	4970	Rødby	24416	1	4	
Darketvej 13	4970	Rødby	24416	2	4	
Darketvej 13	4970	Rødby	24416	6	4	
Darketvej 2	4970	Rødby	24406	1	4	
Darketvej 3	4970	Rødby	24407	1	3	
Duevej 20	4970	Rødby	24424	1	4	
Duevej 21	4970	Rødby	24425	1	4	
Duevej 21	4970	Rødby	24425	2	4	
Duevej 21	4970	Rødby	24425	3	4	
Duevej 23	4970	Rødby	24426	1	4	
Duevej 4	4970	Rødby	24429	1	4	
Egebyvej 4	4970	Rødby	24462	1	4	
Egebyvej 5	4970	Rødby	24463	1	4	
Egebyvej 6	4970	Rødby	24464	1	4	
Egebyvej 6	4970	Rødby	24464	2	3	
Egebyvej 7	4970	Rødby	24465	1	4	
Egebyvej 9	4970	Rødby	24467	1	4	
Eiglersvej 21	4900	Nakskov	10594	1	3	
Eiglersvej 33	4900	Nakskov	10604	1	4	
Elvej 1A	4900	Nakskov	10195	1	3	
Elvej 1B	4900	Nakskov	10637	1	4	
Elvej 3	4900	Nakskov	10636	1	3	
Enehøjevej 47	4900	Nakskov	13155	1	4	
Engvej 1	4970	Rødby	24440	1	4	
Engvej 11	4970	Rødby	24450	1	4	

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	SAVE-værdi	Note
Engvej 3	4970	Rødby	24442	1	4	
Engvej 4	4970	Rødby	24443	1	4	
Engvej 7	4970	Rødby	24446	1	4	
Engvej 8	4970	Rødby	24447	1	4	
Engvej 9	4970	Rødby	24448	1	4	
Erantisvej 135	4900	Nakskov	10749	2	2	
Erantisvej 135	4900	Nakskov	10749	3	2	
Erantisvej 135	4900	Nakskov	10749	4	2	
Erantisvej 135	4900	Nakskov	10749	5	2	
Erantisvej 135	4900	Nakskov	10749	7	2	
Farimagsvej 20	4900	Nakskov	10752	1	3	
Farimagsvej 20	4900	Nakskov	10752	2	3	
Farimagsvej 20	4900	Nakskov	10752	4	3	
Farimagsvej 20	4900	Nakskov	10752	5	3	
Fayesvej 14	4900	Nakskov	10809	1	4	
Fayesvej 16	4900	Nakskov	10811	1	4	
Forsythiavej 7	4900	Nakskov	10837	1	3	
Friheds Allé 32	4900	Nakskov	10905	1	4	
Frihedsmindevej 2	4930	Maribo	24485	1	3	
Frihedsmindevej 2	4930	Maribo	24485	4	3	
Frihedsmindevej 2	4930	Maribo	24485	5	3	
Frihedsmindevej 3	4930	Maribo	24485	2	4	
Fruegade 3	4970	Rødby	24487	1	3	
Fælledvej 10	4970	Rødby	24506	1	4	
Fælledvej 14	4970	Rødby	24508	1	3	
Fælledvej 14	4970	Rødby	24508	2	4	
Fælledvej 14	4970	Rødby	24508	3	3	
Fællesskabsvej 22	4900	Nakskov	14759	1	3	
Fællesskabsvej 68B	4900	Nakskov	11017	1	3	
Færgevej 4	4970	Rødby	24516	1	4	
Gallevej 82	4913	Horslunde	18723	1		
Gerringevej 2	4970	Rødby	24532	1	3	
Gerringevej 20	4970	Rødby	25295	5	4	
Gerringevej 9	4970	Rødby	24538	1	4	
Gl. Badevej 2	4970	Rødby	24520	1	4	
Gl. Badevej 2	4970	Rødby	24520	2	4	
Gl. Maribovej 12	4970	Rødby	24563	2	4	
Gl. Maribovej 12	4970	Rødby	24563	3	4	
Grønvej 11	4970	Rødby	24574	1	4	
Grønvej 2	4970	Rødby	24566	1	4	
Grønvej 21	4970	Rødby	24579	1	4	
Grønvej 4	4970	Rødby	24568	1	4	
Grønvej 7	4970	Rødby	24572	1	4	
Gumpehavevej 16	4970	Rødby	26693	1	4	
Gumpehavevej 18	4970	Rødby	24588	1	4	

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	SAVE-værdi	Note
Gumpehavevej 24	4970	Rødby	24594	1	3	
Gumpehavevej 24	4970	Rødby	24594	2	3	
Gumpehavevej 24	4970	Rødby	24594	3	3	
Gumpehavevej 3	4970	Rødby	24591	1	4	
Gumpehavevej 3	4970	Rødby	24591	2	4	
Gumpehavevej 8	4970	Rødby	24584	1	4	
Gustav Wiedsvej 20	4900	Nakskov	11119	1	2	
Gustav Wiedsvej 20	4900	Nakskov	11119	2	3	
Gustav Wiedsvej 20	4900	Nakskov	11119	3	3	
Gustav Wiedsvej 31	4900	Nakskov	11121	1	2	
Gustav Wiedsvej 5	4900	Nakskov	11116	1	4	
H. Christoffersensvej 4B	4960	Holeby	1860	2	3	
Haldsvej 14	4930	Maribo	24648	1	3	
Haldsvej 4	4930	Maribo	24641	1	4	
Haldsvej 4	4930	Maribo	24641	2	4	
Haldsvej 8	4930	Maribo	24645	1	4	
Hardenbergvej 86	4900	Nakskov	11240	1	3	
Havebyen 1	4900	Nakskov	11252	1	4	
Havebyen 14	4900	Nakskov	11265	1	4	
Havebyen 20	4900	Nakskov	11271	1	4	
Havebyen 4	4900	Nakskov	11255	1	3	
Havebyen 6	4900	Nakskov	11257	1	4	
Havløkke Gade 19	4951	Nørreballe	5938	1		
Havnegade 1C	4970	Rødby	24658	1	4	
Havnegade 1C	4970	Rødby	24658	2	4	
Havnegade 17	4970	Rødby	24672	1	4	
Havnegade 31	4970	Rødby	24687	1	4	
Havnegade 33	4970	Rødby	24689	1	4	
Havnegade 7	4970	Rødby	24664	1	4	
Havnegade 71	4970	Rødby	23911	3	4	
Heesvej 11	4900	Nakskov	11330	1	4	
Heesvej 13	4900	Nakskov	11332	1	4	
Heimdalsvej 11	4900	Nakskov	12491	1	4	
Helgenæsvej 60	4900	Nakskov	11372	1	4	
Herredsvej 278A	4944	Fejø	19498	1	2	
Hillestedvej 1	4970	Rødby	24837	1	4	
Hillestedvej 1	4970	Rødby	24837	2	4	
Hillestedvej 1	4970	Rødby	24837	3	4	
Hillestedvej 2	4970	Rødby	24838	2	4	
Hillestedvej 2	4970	Rødby	24838	3	4	
Hillestedvej 2	4970	Rødby	24838	4	4	
Holebyvej 2	4970	Rødby	24843	1	4	
Hollevej 11	4970	Rødby	24858	1	3	
Hollevej 12	4970	Rødby	24859	1	4	

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	SAVE-værdi	Note
Hollevej 13	4970	Rødby	24860	1	4	
Hollevej 13	4970	Rødby	24860	2	4	
Hollevej 13	4970	Rødby	24860	3	4	
Hollevej 14	4970	Rødby	24861	1	4	
Hollevej 16	4970	Rødby	24863	1	3	
Hollevej 17	4970	Rødby	24864	1	4	
Hollevej 17	4970	Rødby	24864	4	4	
Hollevej 21	4970	Rødby	24867	1	3	
Hollevej 23	4970	Rødby	24872	1	3	
Hollevej 28	4970	Rødby	24871	4	4	
Hollevej 30	4970	Rødby	24874	2	4	
Hollevej 8	4970	Rødby	24855	1	4	
Hollændergade 14	4900	Nakskov	11407	1	3	
Hollændergade 6	4900	Nakskov	11403	1	4	
Hoskiærsvej 11	4900	Nakskov	11415	1	4	
Hoskiærsvej 13	4900	Nakskov	11417	2	3	
Hoskiærsvej 15	4900	Nakskov	11419	10	3	
Hoskiærsvej 54	4900	Nakskov	11442	1	4	
Hoskiærsvej 56	4900	Nakskov	11443	1	4	
Hoskiærsvej 58	4900	Nakskov	11444	1	4	
Humlegårdsvej 6	4970	Rødby	24896	1	4	
Humlegårdsvej 6	4970	Rødby	24896	2	4	
Humlegårdsvej 9	4970	Rødby	24899	1	4	
Humlegårdsvej 9	4970	Rødby	24899	2	4	
Hyldtoftevej 11	4970	Rødby	24914	3	4	
Hyldtoftevej 2	4970	Rødby	24906	1	4	
Hyldtoftevej 34	4970	Rødby	24925	1	4	
Hyldtoftevej 36	4970	Rødby	24926	1	4	
Hyldtoftevej 36	4970	Rødby	24926	3	4	
Hyldtoftevej 36	4970	Rødby	24926	4	4	
Hyldtoftevej 36	4970	Rødby	24926	6	4	
Hyldtoftevej 4	4970	Rødby	24908	1	4	
Hyldtoftevej 46	4970	Rødby	24931	1	4	
Hyldtoftevej 46	4970	Rødby	24931	2	3	
Hyldtoftevej 5	4970	Rødby	24909	1	4	
Hyldtoftevej 50	4970	Rødby	24932	3	4	
Hyldtoftevej 50	4970	Rødby	24932	5	4	
Hyldtoftevej 56	4970	Rødby	24935	1	4	
Hyldtoftevej 58	4970	Rødby	24936	1	3	
Hæsøvej 4	4970	Rødby	24939	1	4	
Hæsøvej 4	4970	Rødby	24939	2	4	
Højbygårdvej 20	4970	Rødby	24943	5	3	
Højbygårdvej 20	4970	Rødby	24943	10	3	
Højbygårdvej 22	4970	Rødby	24942	2	3	
Højbygårdvej 28	4970	Rødby	24946	1	3	

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	SAVE-værdi	Note
Højbygårdvej 32	4970	Rødby	24948	1	4	
Højbygårdvej 45	4970	Rødby	1309	18	3	
Højbygårdvej 45	4970	Rødby	1309	19	4	
Jernbanegade 1	4900	Nakskov	11475	1	3	
Jernbanegade 1	4970	Rødby	24955	1	4	
Jernbanegade 10	4900	Nakskov	11483	1	4	
Jernbanegade 3	4970	Rødby	24956	1	4	
Jernbanegade 3A	4900	Nakskov	11477	1	3	
Jernbanegade 3B	4900	Nakskov	11477	1	3	
Jernbanegade 4	4900	Nakskov	11478	1	4	
Jernbanegade 5	4900	Nakskov	11479	1	4	
Jernbanegade 5	4970	Rødby	24957	1	4	
Jernbanegade 6	4900	Nakskov	11480	1	4	
Jernbanegade 7	4900	Nakskov	11481	1	3	
Jernbanegade 7	4970	Rødby	24958	1	4	
Jernbanegade 8	4900	Nakskov	11482	1	3	
Jødevej 11	4900	Nakskov	11497	1	4	
Jødevej 42	4900	Nakskov	11524	1	4	
Jødevej 44	4900	Nakskov	11525	1	4	
Jødevej 46	4900	Nakskov	11527	1	4	
Jødevej 70	4900	Nakskov	11545	1	4	
Jødevej 72	4900	Nakskov	11546	1	4	
K. H. Kofoedsvej 24	4970	Rødby	24974	1	4	
K. H. Kofoedsvej 46	4970	Rødby	24978	1	4	
K. H. Kofoedsvej 48	4970	Rødby	27038	1	4	
K. H. Kofoedsvej 50	4970	Rødby	24979	1	4	
K. H. Kofoedsvej 56	4970	Rødby	27103	1	4	
K. H. Kofoedsvej 70	4970	Rødby	26928	1	3	
Kaj Munks Vej 2	4970	Rødby	24981	1	4	
Kaj Munks Vej 2	4970	Rødby	24981	2	4	
Kaj Munks Vej 3	4970	Rødby	24982	1	4	
Kaj Munks Vej 4	4970	Rødby	24983	1	4	
Kaj Munks Vej 4	4970	Rødby	24983	2	3	
Kaj Munks Vej 4	4970	Rødby	24983	5	3	
Kaj Munks Vej 5	4970	Rødby	24984	1	3	
Kaj Munks Vej 5	4970	Rødby	24984	2	3	
Kaj Munks Vej 5	4970	Rødby	24984	3	3	
Kaj Munks Vej 5	4970	Rødby	24984	4	3	
Kaj Munks Vej 5	4970	Rødby	24984	6	3	
Kaj Munks Vej 7	4970	Rødby	28200	1	3	
Kaj Munks Vej 7	4970	Rødby	28200	2	3	
Kaj Munks Vej 7	4970	Rødby	28200	3	3	
Kaj Munks Vej 7	4970	Rødby	28200	4	4	
Kaj Munks Vej 7	4970	Rødby	28200	5	4	
Kidnakken 4	4930	Maribo	9906	1	2	

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	SAVE-værdi	Note
Kildevej 10	4970	Rødby	25026	1	4	
Kildevej 17	4970	Rødby	25031	1	4	
Kildevej 21	4970	Rødby	25032	1	4	
Kildevej 23	4970	Rødby	25033	3	4	
Kirke Allé 30	4970	Rødby	25062	1	4	
Kirke Allé 36	4970	Rødby	25067	1	4	
Kirke Allé 44	4970	Rødby	25071	1	4	
Kirke Allé 46	4970	Rødby	25073	1	4	
Kirke Allé 52	4970	Rødby	25079	1	4	
Kirke Allé 62	4970	Rødby	25089	1	4	
Kirke Allé 9	4970	Rødby	25043	1	4	
Klostergade 16	4900	Nakskov	11669	1	4	
Klostergade 18	4900	Nakskov	11671	1	4	
Klostergade 24	4900	Nakskov	11678	1	4	
Klostergade 4	4900	Nakskov	11658	1	4	
Klostergade 8	4900	Nakskov	11662	1	4	
Kramnitsevej 12	4970	Rødby	22551	1	4	vurderet som én bygning
Kramnitsevej 12	4970	Rødby	22551	3	4	vurderet som én bygning
Kramnitsevej 14	4970	Rødby	22550	1	3	
Kramnitsevej 21	4970	Rødby	22288	1	4	vurderet som én bygning
Kramnitsevej 21	4970	Rødby	22289	4	4	vurderet som én bygning
Kramnitsevej 21	4970	Rødby	22290	5	4	vurderet som én bygning
Kramnitsevej 21p	4970	Rødby	28931	2	2	
Krenkerupvej 31	4900	Nakskov	10749	11	3	
Kristianssædevej 11	4930	Maribo	25761	9	2	
Kristianssædevej 11	4930	Maribo	25761	10	4	
Kristianssædevej 2	4930	Maribo	25125	1	2	
Kristianssædevej 2	4930	Maribo	25125	3	3	
Kristianssædevej 2	4930	Maribo	25125	4	2	
Kristianssædevej 2	4930	Maribo	25125	5	2	
Kristianssædevej 2	4930	Maribo	25125	7	3	
Kristianssædevej 4	4930	Maribo	28201	1	4	
Kristianssædevej 5A	4930	Maribo	25127	2	3	
Kristianssædevej 5B	4930	Maribo	25127	1	2	
Kristianssædevej 6B	4930	Maribo	25128	1	2	
Kristianssædevej 9B	4930	Maribo	25130	1	4	
Krogsbøllevej 1	4900	Nakskov	11728	1	3	
Krogsbøllevej 11	4900	Nakskov	11732	1	4	
Krogsbøllevej 5	4900	Nakskov	11730	1	4	
Krogsbøllevej 9	4900	Nakskov	11731	1	4	
Krongårdsvej 1	4970	Rødby	25132	2	4	
Krongårdsvej 1	4970	Rødby	25132	3	4	
Krongårdsvej 6	4970	Rødby	25135	1	4	

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	SAVE-værdi	Note
Kysevej 33A	4900	Nakskov	11780	1	3	
Kysevej 33B	4900	Nakskov	11780	1	3	
Kysevej 33C	4900	Nakskov	11780	1	3	
Kørbersgade 6	4900	Nakskov	11815	1	4	
Kørbersgade 6	4900	Nakskov	11815	2	4	
Kørbersgade 6	4900	Nakskov	11815	3	4	
Kørbersgade 8	4900	Nakskov	11816	1	4	
Ladegårdsvej 101	4900	Nakskov	11817	1	2	
Ladegårdsvej 101	4900	Nakskov	11817	2	2	
Ladegårdsvej 101	4900	Nakskov	11817	3	2	
Ladegårdsvej 101	4900	Nakskov	11817	4	2	
Ladegårdsvej 101	4900	Nakskov	11817	5	2	
Ladegårdsvej 101	4900	Nakskov	11817	6	2	
Ladhavevej 1	4970	Rødby	25153	2	4	
Ladhavevej 1	4970	Rødby	25153	3	4	
Ladhavevej 1	4970	Rødby	25153	4	4	
Ladhavevej 16	4970	Rødby	25150	1	4	
Ladhavevej 17	4970	Rødby	25151	1	4	
Ladhavevej 17	4970	Rødby	25151	2	4	
Langelinie 2	4970	Rødby	25171	1	4	
Langs Vejlevej 5	4970	Rødby	25181	1	4	
Langs Vejlevej 5	4970	Rødby	25181	2	4	
Lavendelvej 10	4900	Nakskov	11829	1	4	
Lavendelvej 16	4900	Nakskov	11835	1	4	
Lavendelvej 18	4900	Nakskov	11837	1	4	
Lavendelvej 22	4900	Nakskov	11841	1	4	
Lavendelvej 4	4900	Nakskov	11823	1	4	
Lavendelvej 5	4900	Nakskov	11824	1	4	
Lavendelvej 8	4900	Nakskov	11827	1	4	
Lavendelvej 9	4900	Nakskov	11828	1	4	
Lidsøvej 10	4970	Rødby	25208	2	4	
Lidsøvej 10	4970	Rødby	25208	3	4	
Lidsøvej 12	4970	Rødby	25209	1	4	
Lidsøvej 12	4970	Rødby	25209	2	4	
Lidsøvej 12	4970	Rødby	25209	3	4	
Lidsøvej 12	4970	Rødby	25209	5	4	
Lidsøvej 14	4970	Rødby	25198	1	3	
Lidsøvej 14	4970	Rødby	25198	7	4	
Lidsøvej 14	4970	Rødby	25198	9	4	
Lidsøvej 14	4970	Rødby	25198	12	4	
Lidsøvej 18	4970	Rødby	25198	2	3	
Lidsøvej 22	4970	Rødby	25198	13	4	
Lidsøvej 3	4970	Rødby	25202	1	4	
Lidsøvej 8	4970	Rødby	25207	2	4	
Lidsøvej 8	4970	Rødby	25207	3	4	

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	SAVE-værdi	Note
Lindsgade 10	4970	Rødby	25218	1	4	
Lindsgade 12	4970	Rødby	25220	1	4	
Lindsgade 16	4970	Rødby	25224	1	4	
Lindsgade 2	4970	Rødby	25210	1	4	
Lindsgade 4	4970	Rødby	25212	1	3	
Lindsgade 5	4970	Rødby	25213	1	4	
Lindsgade 6	4970	Rødby	25214	1	4	
Lundegårdsvej 10	4970	Rødby	25243	6	3	
Lundegårdsvej 11	4970	Rødby	25244	2	4	
Lundegårdsvej 14	4970	Rødby	25246	1	4	
Lundegårdsvej 14	4970	Rødby	25246	5	4	
Lundegårdsvej 3	4970	Rødby	25236	4	4	
Lundegårdsvej 8	4970	Rødby	27044	1	4	
Lundegårdsvej 8	4970	Rødby	27044	3	4	
Lundegårdsvej 8	4970	Rødby	27044	4	4	
Lyttesholmvej 1b	4970	Rødby	1439	2	2	
Lyttesholmvej 6	4970	Rødby	814	1	3	
Løjtoftevej 118	4900	Nakskov	12012	1	4	
Løjtoftevej 15	4900	Nakskov	11946	1	4	
Løjtoftevej 167	4900	Nakskov	12024	1	4	
Løjtoftevej 177	4900	Nakskov	12030	1	4	
Løjtoftevej 177	4900	Nakskov	12030	2	4	
Løjtoftevej 178	4900	Nakskov	12031	1	4	
Løjtoftevej 178	4900	Nakskov	12031	2	4	
Løjtoftevej 189	4900	Nakskov	12040	1	4	
Løjtoftevej 3	4900	Nakskov	11940	1	3	
Løjtoftevej 60	4900	Nakskov	11964	1	4	
Løjtoftevej 62	4900	Nakskov	11966	1	4	
Løjtoftevej 72	4900	Nakskov	11975	1	4	
Løjtoftevej 73A	4900	Nakskov	14012	4	2	
Løjtoftevej 79	4900	Nakskov	11981	1	4	
Løjtoftevej 80	4900	Nakskov	11982	1	4	
Løjtoftevej 82	4900	Nakskov	11984	1	4	
Løjtoftevej 84	4900	Nakskov	11986	1	4	
Løjtoftevej 87	4900	Nakskov	11989	1	4	
Løjtoftevej 97	4900	Nakskov	11999	1	3	
Maria Gade 10	4930	Maribo	28896	1	3	
Maria Gade 10A	4930	Maribo	6894	1	3	
Maria Gade 11	4930	Maribo	6895	1	4	
Maria Gade 13	4930	Maribo	6897	1	4	
Maria Gade 21	4930	Maribo	6905	1	4	
Maria Gade 25	4930	Maribo	6909	1	3	
Maria Gade 27	4930	Maribo	6911	1	3	
Maria Gade 29	4930	Maribo	6913	1	3	
Maria Gade 32	4930	Maribo	6916	1	3	

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	SAVE-værdi	Note
Maria Gade 34	4930	Maribo	6918	1	3	
Maria Gade 4	4930	Maribo	6889	1	3	
Maria Gade 6	4930	Maribo	6889	2	2	
Maria Gade 9	4930	Maribo	6893	1	4	
Maribo Landevej 12	4970	Rødby	25274	1	4	
Maribo Landevej 12	4970	Rødby	25274	2	4	
Maribo Landevej 17	4970	Rødby	25278	1	4	
Maribo Landevej 19	4970	Rødby	25279	2	4	
Maribovej 248	4900	Nakskov	2819	11	3	
Maribovej 285	4900	Nakskov	2819	23	4	
Marienlystvej 17	4900	Nakskov	12395	1	4	
Mellemvej 1	4970	Rødby	25684	1	4	
Mellemvej 1	4970	Rødby	25684	2	4	
Mindestensvej 2	4970	Rødby	25284	2	4	
Mindestensvej 23	4970	Rødby	25297	1	4	
Mindestensvej 4	4970	Rødby	25286	1	4	
Mindestensvej 4	4970	Rødby	25286	6	4	
Mindestensvej 8	4970	Rødby	25290	1	4	
Mindestensvej 8	4970	Rødby	25290	2	4	
Mosevej 3	4970	Rødby	25304	2	4	
Mosevej 3	4970	Rødby	25304	3	4	
Mosevej 3	4970	Rødby	25304	4	4	
Mosevej 5	4970	Rødby	25305	1	4	
Museumsgade 62	4930	Maribo	7041	1	3	
Mølle Allé 14	4900	Nakskov	12558	1	4	
Mågevej 2	4970	Rødby	25341	1	4	
Mågevej 2	4970	Rødby	25341	2	4	
Nakskov Landevej 26	4970	Rødby	25387	1	4	
Nakskov Landevej 27	4970	Rødby	25371	2	4	
Nakskov Landevej 27	4970	Rødby	25371	4	4	
Nakskov Landevej 37	4930	Maribo	25790	1	3	
Nakskov Landevej 39	4930	Maribo	25791	1	4	
Nakskov Landevej 39	4930	Maribo	25791	3	4	
Nakskov Landevej 4	4970	Rødby	25381	21	3	
Nakskov Landevej 4	4970	Rødby	25381	22	3	
Nakskov Landevej 4	4970	Rødby	25381	26	4	
Nakskov Landevej 4	4970	Rødby	25381	27	3	
Nakskov Landevej 4	4970	Rødby	25381	28	4	
Nakskov Landevej 40	4930	Maribo	25793	1	3	
Nakskov Landevej 47	4930	Maribo	25798	1	4	
Nakskov Landevej 47	4930	Maribo	25798	2	4	
Nakskov Landevej 49	4930	Maribo	25800	1	4	
Nakskov Landevej 5	4970	Rødby	25382	1	4	
Nakskov Landevej 54	4930	Maribo	25804	1	4	
Nakskov Landevej 65	4970	Rødby	26332	1	4	

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	SAVE-værdi	Note
Nakskov Landevej 69	4970	Rødby	26337	1	4	
Nakskov Landevej 70	4970	Rødby	26338	1	3	
Nakskov Landevej 71	4970	Rødby	26339	1	4	
Nakskov Landevej 75	4970	Rødby	26344	1	4	
Nakskov Landevej 75	4970	Rødby	26344	6	3	
Nakskov Landevej 81	4970	Rødby	26350	1	3	
Nakskov Landevej 81	4970	Rødby	26350	2	3	
Nakskov Landevej 82	4970	Rødby	26347	1	4	
Nakskov Landevej 87	4970	Rødby	26356	1	4	
Nakskov Landevej 87	4970	Rødby	26356	2	3	
Nakskov Landevej 94	4970	Rødby	26358	1	4	
Nebbelunde Byvej 10	4970	Rødby	25811	1	4	
Nebbelunde Byvej 21	4970	Rødby	25396	1	4	
Nebbelunde Byvej 21	4970	Rødby	25396	3	4	
Nebbelundevej 16	4970	Rødby	25415	1	3	
Nebbelundevej 18	4970	Rødby	25417	1	4	
Nebbelundevej 25	4970	Rødby	25422	1	4	
Nebbelundevej 27	4970	Rødby	25423	2	4	
Nebbelundevej 3	4970	Rødby	25404	1	4	
Nebbelundevej 34	4970	Rødby	25427	1	4	
Nebbelundevej 34	4970	Rødby	25427	3	4	
Nedergårdsvej 8	4900	Nakskov	14891	1	3	
Nedergårdsvej 8	4900	Nakskov	14891	2	4	
Norreskovhusevej 1	4970	Rødby	25445	1	4	
Norreskovvej 2	4970	Rødby	25437	3	4	
Norreskovvej 2	4970	Rødby	25437	5	4	
Norreskovvej 3	4970	Rødby	25438	1	4	
Norreskovvej 3	4970	Rødby	25438	2	4	
Norreskovvej 3	4970	Rødby	25438	3	4	
Norrevej 10	4970	Rødby	25453	1	2	
Norrevej 10	4970	Rødby	25453	2	2	
Norrevej 14	4970	Rødby	25455	1	4	
Norrevej 14	4970	Rødby	25455	4	2	
Norrevej 14	4970	Rødby	25455	5	4	
Norrevej 14	4970	Rødby	25455	6	4	
Norrevej 15	4970	Rødby	25456	1	4	
Nødholmsvej 2	4970	Rødby	25482	1	3	
Nødholmsvej 5	4970	Rødby	25484	1	4	
Nøllekrogsvej 6	4970	Rødby	25490	1	4	
Nørremosevej 29	4930	Maribo	25510	1	2	
Nørremosevej 31	4930	Maribo	25511	1	4	
Nørremosevej 31	4930	Maribo	25511	2	4	
Nørremosevej 31	4930	Maribo	25511	3	4	
Nørremosevej 35	4930	Maribo	25513	1	4	
Nørrevold 1	4900	Nakskov	12664	2	4	

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	SAVE-værdi	Note
Nørrevold 11	4900	Nakskov	12672	1	4	
Nørrevold 13	4900	Nakskov	12673	1	3	
Nørrevold 24	4900	Nakskov	12681	1	4	
Nørrevold 26	4900	Nakskov	12684	1	3	
Nørrevold 29	4900	Nakskov	13941	1	1	
Nørrevold 29	4900	Nakskov	13941	4	2	
Nørrevold 29A	4900	Nakskov	12686	1	3	
Nørrevold 3	4900	Nakskov	12666	1	4	
Nørrevold 30	4900	Nakskov	12689	1	4	
Nørrevold 34	4900	Nakskov	12689	1	3	
Nørrevold 36	4900	Nakskov	12689	4	4	
Nørrevold 7	4900	Nakskov	12670	1	4	
Nørrevold 9	4900	Nakskov	12671	1	4	
Oksebæksvej 24	4900	Nakskov	12742	1	4	
Ole Kirks Allé 10	4900	Nakskov	12796	1		
Ole Kirks Allé 11	4900	Nakskov	12796	1		
Ole Kirks Allé 12	4900	Nakskov	12796	1		
Ole Kirks Allé 13	4900	Nakskov	12796	1		
Ole Kirks Allé 14	4900	Nakskov	12796	1		
Ole Kirks Allé 15	4900	Nakskov	12796	1		
Ole Kirks Allé 16	4900	Nakskov	12796	1		
Ole Kirks Allé 17	4900	Nakskov	12796	1		
Ole Kirks Allé 18	4900	Nakskov	12796	1		
Ole Kirks Allé 19	4900	Nakskov	12796	1		
Ole Kirks Allé 20	4900	Nakskov	12796	1		
Ole Kirks Allé 21	4900	Nakskov	12796	1		
Ole Kirks Allé 22	4900	Nakskov	12796	1		
Ole Kirks Allé 23	4900	Nakskov	12796	1		
Ole Kirks Allé 24	4900	Nakskov	12796	1		
Ole Kirks Allé 25	4900	Nakskov	12796	1		
Ole Kirks Allé 26	4900	Nakskov	12796	1		
Ole Kirks Allé 27	4900	Nakskov	12796	1		
Ole Kirks Allé 28	4900	Nakskov	12796	1		
Ole Kirks Allé 29	4900	Nakskov	12796	1		
Ole Kirks Allé 30	4900	Nakskov	12796	1		
Ole Kirks Allé 31	4900	Nakskov	12798	1		
Ole Kirks Allé 32	4900	Nakskov	12796	1		
Ole Kirks Allé 33	4900	Nakskov	12798	1		
Ole Kirks Allé 34	4900	Nakskov	12796	1		
Ole Kirks Allé 35	4900	Nakskov	12799	1		
Ole Kirks Allé 36	4900	Nakskov	12796	1		
Ole Kirks Allé 37	4900	Nakskov	12799	1		
Ole Kirks Allé 38	4900	Nakskov	12800	1		
Ole Kirks Allé 39	4900	Nakskov	12801	1		
Ole Kirks Allé 40	4900	Nakskov	12800	1		

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	SAVE-værdi	Note
Ole Kirks Allé 41	4900	Nakskov	12081	1		
Ole Kirks Allé 42	4900	Nakskov	12802	1		
Ole Kirks Allé 43	4900	Nakskov	12083	1		
Ole Kirks Allé 44	4900	Nakskov	12802	1		
Ole Kirks Allé 45	4900	Nakskov	12083	1		
Ole Kirks Allé 46	4900	Nakskov	12804	1		
Ole Kirks Allé 48	4900	Nakskov	12804	1		
Ole Kirks Allé 50	4900	Nakskov	12805	1		
Ole Kirks Allé 52	4900	Nakskov	12805	1		
Ole Kirks Allé 54	4900	Nakskov	12806	1		
Ole Kirks Allé 56	4900	Nakskov	12806	1		
Ole Kirks Allé 58	4900	Nakskov	12807	1		
Ole Kirks Allé 60	4900	Nakskov	12807	1		
Ole Kirks Allé 8	4900	Nakskov	12796	1		
Ole Kirks Allé 9	4900	Nakskov	12796	1		
Perlestikkergade 10	4900	Nakskov	12869	1	4	
Perlestikkergade 29	4900	Nakskov	12885	1	4	
Perlestikkergade 2A	4900	Nakskov	12860	1	4	
Perlestikkergade 2B	4900	Nakskov	12861	1	4	
Piletvej 1	4970	Rødby	25519	1	4	
Piletvej 1	4970	Rødby	25519	2	4	
Piletvej 1	4970	Rødby	25519	3	4	
Piletvej 3	4970	Rødby	25521	1	3	
Regnspovevej 50	4900	Nakskov	12931	2	3	
Reimersgade 17	4900	Nakskov	12957	1	4	
Reimersgade 18	4900	Nakskov	12958	1	4	
Reimersgade 19	4900	Nakskov	12959	1	4	
Reimersgade 20	4900	Nakskov	12960	1	4	
Reimersgade 21	4900	Nakskov	12961	1	3	
Reimersgade 23	4900	Nakskov	12963	1	4	
Reimersgade 5	4900	Nakskov	12946	1	4	
Reimersgade 6	4900	Nakskov	12947	1	4	
Reimersgade 9	4900	Nakskov	12948	1	4	
Reventlowsgade 14	4900	Nakskov	12987	1	4	
Reventlowsgade 2	4900	Nakskov	12975	1	3	
Reventlowsgade 4	4900	Nakskov	12977	2	4	
Reventlowsgade 5	4900	Nakskov	12978	1	4	
Ringsebølle Kirkevej 7	4970	Rødby	25555	2	4	
Ringsebøllevej 22	4970	Rødby	25569	1	4	
Ringsebøllevej 29	4970	Rødby	25589	1	4	
Ringsebøllevej 4	4970	Rødby	25559	1	4	
Ringsebøllevej 53	4970	Rødby	25604	2	4	
Ringsebøllevej 53	4970	Rødby	25604	3	4	
Ringsebøllevej 53	4970	Rødby	25604	4	4	
Ringsebøllevej 57	4970	Rødby	27053	1	4	

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	SAVE-værdi	Note
Ringsebøllevej 59	4970	Rødby	25607	1	4	
Ringsebøllevej 6	4970	Rødby	25560	1	4	
Rislykkevej 4	4970	Rødby	25612	1	4	
Rosenvej 4	4900	Nakskov	13098	1	3	
Rosenvænget 1C	4900	Nakskov	13100	1	3	
Rosenvænget 3	4970	Rødby	25615	1	4	
Rubbeløkkevej 10	4970	Rødby	25636	1	3	
Runestensvej 10	4970	Rødby	25643	1	4	
Runestensvej 3	4970	Rødby	25665	1	3	
Runestensvej 33	4970	Rødby	25640	1	4	
Runestensvej 6	4970	Rødby	25641	1	4	
Rødbyvej 14	4900	Nakskov	13211	1	4	
Rødbyvej 16	4900	Nakskov	13212	1	4	
Rødbyvej 18	4970	Rødby	1475	4	3	
Rødbyvej 20	4970	Rødby	1475	3	3	
Rødbyvej 24	4970	Rødby	1309	3	2	
Rødbyvej 24	4970	Rødby	1309	5	2	
Rødbyvej 33	4970	Rødby	1309	14	3	
Rødbyvej 34	4900	Nakskov	13219	1	4	
Rødbyvej 35	4970	Rødby	1309	7	3	
Rødbyvej 35	4970	Rødby	1309	8	4	
Rødbyvej 35	4970	Rødby	1309	9	4	
Rødbyvej 35	4970	Rødby	1309	11	3	
Rødbyvej 36	4900	Nakskov	13220	1	4	
Rødbyvej 37	4970	Rødby	1309	13	3	
Rødbyvej 8	4900	Nakskov	13208	1	4	
Rødevej 1	4970	Rødby	25677	1	4	
Rødevej 2	4970	Rødby	25675	1	4	
Rødevej 2	4970	Rødby	25675	2	4	
Rødevej 3	4970	Rødby	25678	1	4	
Rødevej 9	4970	Rødby	25681	1	3	
Rønnebærvej 24	4900	Nakskov	13345	1	4	
Sandvikenvej 20	4900	Nakskov	15321	1	4	
Skandsen 11	4900	Nakskov	13415	1	3	
Skandsen 17	4900	Nakskov	13416	1	4	
Skibsværftsvej 6	4900	Nakskov	13447	4	2	
Skjoldsvej 1	4900	Nakskov	13450	1		
Skjoldsvej 10	4900	Nakskov	13455	1		
Skjoldsvej 11	4900	Nakskov	13454	1		
Skjoldsvej 12	4900	Nakskov	13455	1		
Skjoldsvej 13	4900	Nakskov	13456	1		
Skjoldsvej 14	4900	Nakskov	13457	1		
Skjoldsvej 15	4900	Nakskov	13456	1		
Skjoldsvej 16	4900	Nakskov	13457	1		
Skjoldsvej 2	4900	Nakskov	13451	1		

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	SAVE-værdi	Note
Skjoldsvej 3	4900	Nakskov	13450	1		
Skjoldsvej 4	4900	Nakskov	13451	1		
Skjoldsvej 5	4900	Nakskov	13452	1		
Skjoldsvej 6	4900	Nakskov	13453	1		
Skjoldsvej 7	4900	Nakskov	13452	1		
Skjoldsvej 8	4900	Nakskov	13453	1		
Skjoldsvej 9	4900	Nakskov	13454	1		
Skolebakken 5	4900	Nakskov	13551	1	2	
Skolegade 1	4970	Rødby	24654	1	4	
Skolegade 1	4970	Rødby	24654	2	4	
Skolevej 10	4900	Nakskov	13476	1	4	
Skolevej 105	4900	Nakskov	13543	1	4	
Skolevej 11	4900	Nakskov	13477	1	4	
Skotterup 4	4900	Nakskov	13558	1	3	
Skovsgårdsvej 38	4900	Nakskov	13631	1	4	
Skovsgårdsvej 44	4900	Nakskov	13637	1	4	
Skovvej 16	4970	Rødby	23840	1	4	
Skovvej 4	4970	Rødby	25700	1	4	
Skovvej 6	4970	Rødby	25702	1	4	
Skovvænget 13	4900	Nakskov	13657	1	4	
Skovvænget 2	4900	Nakskov	13645	1	4	
Skovvænget 3	4900	Nakskov	13647	1	4	
Skovvænget 5	4900	Nakskov	13649	1	4	
Skørringe Kirkevej 10	4930	Maribo	25725	1	4	
Skørringe Kirkevej 11	4930	Maribo	25726	1	4	
Skørringe Kirkevej 12	4930	Maribo	25727	1	4	
Skørringe Kirkevej 13	4930	Maribo	25728	1	4	
Skørringe Kirkevej 14	4930	Maribo	25729	1	4	
Skørringe Kirkevej 14	4930	Maribo	25729	2	4	
Skørringe Kirkevej 5	4930	Maribo	25720	1	2	
Skørringe Kirkevej 6	4930	Maribo	25721	1	4	
Skørringe Kirkevej 8	4930	Maribo	25723	1	4	
Skørringe Skovvej 10	4930	Maribo	25744	1	4	
Skørringe Skovvej 10	4930	Maribo	25744	2	4	
Skørringe Skovvej 10	4930	Maribo	25744	4	4	
Skørringe Skovvej 11	4930	Maribo	25745	1	4	
Skørringe Skovvej 11	4930	Maribo	25745	2	3	
Skørringe Skovvej 13	4930	Maribo	25747	1	4	
Skørringe Skovvej 15	4930	Maribo	25749	1	4	
Skørringe Skovvej 15	4930	Maribo	25749	2	4	
Skørringe Skovvej 17	4930	Maribo	25751	2	4	
Skørringe Skovvej 2	4930	Maribo	25736	1	4	
Skørringe Skovvej 27	4930	Maribo	25762	1	4	
Skørringe Skovvej 27	4930	Maribo	25762	2	3	
Skørringe Skovvej 29	4930	Maribo	25764	1	3	

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	SAVE-værdi	Note
Skørringe Skovvej 31	4930	Maribo	25766	1	2	
Skørringe Skovvej 33	4930	Maribo	25767	1	2	
Skørringe Skovvej 5	4930	Maribo	25739	1	4	
Skørringe Skovvej 5	4930	Maribo	25739	2	4	
Skørringe Skovvej 9	4930	Maribo	25743	1	4	
Skørringevej 17	4930	Maribo	25774	1	4	
Skørringevej 17	4930	Maribo	25774	2	4	
Skørringevej 17	4930	Maribo	25774	3	3	
Skørringevej 27	4930	Maribo	25784	1	4	
Skørringevej 29	4930	Maribo	25785	1	4	
Skørringevej 29	4930	Maribo	25785	2	3	
Skørringevej 30	4930	Maribo	25780	1	4	
Skørringevej 33	4930	Maribo	25789	1	4	
Skørringevej 33	4930	Maribo	25789	2	4	
Skørringevej 33	4930	Maribo	25789	3	4	
Smedevej 4	4930	Maribo	25806	1	4	
Smedevej 4	4930	Maribo	25806	3	3	
Snedkervej 5	4970	Rødby	26585	3	4	
Snedkervej 7	4970	Rødby	26586	1	4	
Snedkervej 9	4970	Rødby	26588	1	4	
Solsikkevej 10	4900	Nakskov	13693	1	4	
Solsikkevej 3	4900	Nakskov	13686	1	4	
Solvej 1	4970	Rødby	25816	1	4	
Solvej 3	4970	Rødby	25818	1	4	
Solvej 5	4970	Rødby	25820	1	3	
Solvej 7	4970	Rødby	25822	1	4	
Solvej 8	4970	Rødby	25823	1	4	
Stadionvej 11	4970	Rødby	25880	1	4	
Stationsvej 11	4970	Rødby	26139	1	3	
Stationsvej 13	4970	Rødby	25886	1	4	
Stationsvej 15	4970	Rødby	25882	1	3	
Stationsvej 7	4970	Rødby	25885	1	4	
Stationsvej 8	4970	Rødby	25887	1	4	
Stensagervej 1	4970	Rødby	25888	2	4	
Stormarks Allé 40	4900	Nakskov	13775	1	4	
Stormarks Allé 42	4900	Nakskov	13777	1	4	
Stormarks Allé 49	4900	Nakskov	13784	1	4	
Stormarks Allé 51	4900	Nakskov	13786	1	4	
Stormarks Allé 61	4900	Nakskov	13795	1	4	
Stormarks Allé 63	4900	Nakskov	13796	1	4	
Stormarks Allé 69	4900	Nakskov	13799	1	4	
Stormarks Allé 71	4900	Nakskov	13800	1	4	
Stormarks Allé 73	4900	Nakskov	13801	1	4	
Stormarks Allé 75	4900	Nakskov	13802	1	4	
Stormarks Allé 77	4900	Nakskov	13803	1	4	

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	SAVE-værdi	Note
Stormarks Allé 79	4900	Nakskov	13804	1	4	
Stormgade 1	4900	Nakskov	13810	1	3	
Strandholmsøvej 17	4970	Rødby	25950	1	4	
Strandholmsøvej 27	4970	Rødby	25169		4	
Strandholmsvej 2	4970	Rødby	25952	5	4	
Strandpromenaden 4	4900	Nakskov	13816	1	4	
Strandvej 10	4970	Rødby	25973	1	4	
Strandvej 12	4970	Rødby	25974	1	4	
Strandvej 14	4970	Rødby	25975	1	3	
Strandvej 21	4900	Nakskov	13862	1	3	
Strandvej 21	4900	Nakskov	13862	2	4	
Strandvej 32	4900	Nakskov	13868	1	4	
Strandvej 6	4970	Rødby	25971	1	3	
Svingelen 4	4900	Nakskov	13878	3	4	
Svingels Allé 14	4900	Nakskov	13889	1	4	
Svingels Allé 15	4900	Nakskov	13890	1	3	
Svingels Allé 2	4900	Nakskov	14766	1	3	
Svingels Allé 9	4900	Nakskov	13884	1	4	
Svingelsvej 115	4900	Nakskov	14038	1	3	
Svingelsvej 145	4900	Nakskov	14052	1	4	
Svingelsvej 147	4900	Nakskov	14053	1	4	
Svingelsvej 16	4900	Nakskov	13956	1	2	
Svingelsvej 19	4900	Nakskov	13958	1	4	
Svingelsvej 23	4900	Nakskov	13961	1	4	
Svingelsvej 25	4900	Nakskov	13963	1	4	
Svingelsvej 30	4900	Nakskov	13968	1	4	
Svingelsvej 37	4900	Nakskov	13975	1	4	
Svingelsvej 37	4900	Nakskov	13975	2	4	
Svingelsvej 38	4900	Nakskov	13976	1	3	
Svingelsvej 39	4900	Nakskov	13977	1	4	
Svingelsvej 43	4900	Nakskov	13981	1	2	
Svingelsvej 43	4900	Nakskov	13981	2	4	
Svingelsvej 46	4900	Nakskov	13983	1	4	
Svingelsvej 48	4900	Nakskov	13985	1	4	
Svingelsvej 51	4900	Nakskov	13988	1	4	
Svingelsvej 6	4900	Nakskov	13947	1	3	
Svingelsvej 61	4900	Nakskov	13993	1	4	
Svingelsvej 73	4900	Nakskov	14005	1	3	
Svingelsvej 74	4900	Nakskov	14006	1	4	
Svingelsvej 75	4900	Nakskov	14007	1	4	
Svingelsvej 80	4900	Nakskov	14012	1	4	
Svingelsvej 80	4900	Nakskov	14012	2	2	
Svingelsvej 80	4900	Nakskov	14012	4	2	
Svingelsvej 82	4900	Nakskov	14014	1	3	
Svingelsvej 94	4900	Nakskov	14025	1	3	

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	SAVE-værdi	Note
Sylltholmsgade 2	4970	Rødby	26052	1	4	
Sylltholmsgade 23	4970	Rødby	26262	1	4	
Sylltholmsgade 6	4970	Rødby	26056	1	3	
Sædinge By 1	4970	Rødby	26079	1	4	
Sædinge By 1	4970	Rødby	26079	2	4	
Sædinge By 1	4970	Rødby	26079	3	4	
Sædinge By 1	4970	Rødby	26079	4	4	
Sædinge By 10	4970	Rødby	26088	1	4	
Sædinge By 12	4970	Rødby	26090	1	4	
Sædinge By 12	4970	Rødby	26090	4	3	
Sædinge By 19	4970	Rødby	26096	1	4	
Sædinge By 21A	4970	Rødby	26097	1	4	
Sædinge By 3	4970	Rødby	26081	1	4	
Sædinge By 4	4970	Rødby	26082	1	4	
Sædinge By 6	4970	Rødby	26084	1	4	
Sædinge By 8	4970	Rødby	26086	1	4	
Sædinge By 8	4970	Rødby	26086	2	4	
Sædinge By 8	4970	Rødby	26086	3	4	
Sædinge By 8	4970	Rødby	26086	4	4	
Sædingegårdsvej 11	4970	Rødby	26150	3	2	
Sædingegårdsvej 13	4970	Rødby	26150	2	3	
Sædingegårdsvej 15	4970	Rødby	26150	1	2	
Sædingegårdsvej 15	4970	Rødby	26150	15	3	
Sædingegårdsvej 15	4970	Rødby	26150	17	2	
Sædingevej 1	4970	Rødby	26101	1	4	
Sædingevej 10	4970	Rødby	26138	1	4	
Sædingevej 11	4970	Rødby	26106	1	4	
Sædingevej 14	4970	Rødby	26141	1	4	
Sædingevej 15	4970	Rødby	24453	2	4	
Sædingevej 16	4970	Rødby	26142	1	4	
Sædingevej 18	4970	Rødby	26143	1	4	
Sædingevej 20	4970	Rødby	26144	1	4	
Sædingevej 24	4970	Rødby	26146	1	4	
Sædingevej 36	4970	Rødby	26112	1	4	
Sædingevej 38	4970	Rødby	26113	1	4	
Sædingevej 40	4970	Rødby	26114	1	4	
Sædingevej 44	4970	Rødby	26115	1	4	
Sædingevej 46	4970	Rødby	26116	1	4	
Sædingevej 52	4970	Rødby	26119	1	3	
Sædingevej 6	4970	Rødby	26135	1	4	
Sædingevej 60	4970	Rødby	26123	1	4	
Sædingevej 8	4970	Rødby	26136	1	4	
Sædingevej 9	4970	Rødby	26105	1	4	
Søholtvej 41	4930	Maribo	1487	1	2	
Søndergade 50	4970	Rødby	26154	3	3	

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	SAVE-værdi	Note
Ternevej 2	4970	Rødby	26217	1	4	
Tilegade 13	4900	Nakskov	14320	1	3	
Tilegade 14	4900	Nakskov	14321	1	3	
Tilegade 20	4900	Nakskov	14326	1	4	
Tilegade 24	4900	Nakskov	14330	1	3	
Tilegade 26	4900	Nakskov	14332	1	3	
Tilegade 28	4900	Nakskov	14334	1	3	
Tilegade 28	4900	Nakskov	14334	2	4	
Tinghusvej 20	4900	Nakskov	14375	1	3	
Tinghusvej 22	4900	Nakskov	14377	1	3	
Tinghusvej 24	4900	Nakskov	14379	1	3	
Tinghusvej 26	4900	Nakskov	14381	1	3	
Tinghusvej 28	4900	Nakskov	14383	1	3	
Tinghusvej 30	4900	Nakskov	14385	1	3	
Tinghusvej 32	4900	Nakskov	14387	1	3	
Tinghusvej 34	4900	Nakskov	14389	1	3	
Tinghusvej 36	4900	Nakskov	14391	1	3	
Tinghusvej 38	4900	Nakskov	14392	1	3	
Tinghusvej 42	4900	Nakskov	14394	1	4	
Tinghusvej 50	4900	Nakskov	14398	1	4	
Tinghusvej 52	4900	Nakskov	14399	1	4	
Tirsted Kirkevej 2	4970	Rødby	26221	2	3	
Tirsted Kirkevej 5	4970	Rødby	26225	1	4	
Tirsted Kirkevej 5	4970	Rødby	26225	2	4	
Tirsted Kirkevej 8	4970	Rødby	26228	1	4	
Toftevej 1	4970	Rødby	26234	1	4	
Toftevej 1	4970	Rødby	26234	3	4	
Toftevej 1	4970	Rødby	26234	4	4	
Tornskadevej 14	4900	Nakskov	15263	1	3	
Torvegade 34	4970	Rødby	26266	1	4	
Torvegade 36	4970	Rødby	26268	1	4	
Torvet 9	4970	Rødby	26273	1	4	
Trætteskovvej 1	4970	Rødby	26280	1	4	
Trætteskovvej 2	4970	Rødby	26281	2	4	
Trætteskovvej 3	4970	Rødby	26282	1	3	
Trætteskovvej 3	4970	Rødby	26282	4	4	
Trætteskovvej 3	4970	Rødby	26282	5	3	
Trætteskovvej 3	4970	Rødby	26282	6	4	
Tømmergade 8	4900	Nakskov	14462	1	3	
Tågerupvej 13A	4970	Rødby	26285	1	4	
Tågerupvej 18	4970	Rødby	26306	1	3	
Tågerupvej 2	4970	Rødby	27014	2	4	
Tågerupvej 34	4970	Rødby	26314	1	4	
Tårs Landevej 190	4900	Nakskov	14131	1	4	
Tårs Landevej 238	4900	Nakskov	14134	1	4	

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	SAVE-værdi	Note
Tårsvej 15	4900	Nakskov	12558	7	4	
Tårsvej 21	4900	Nakskov	14158	2	4	
Tårsvej 4	4900	Nakskov	14147	1	4	
Uglemose 12	4900	Nakskov	15193	1	3	
Ullerslevvej 38	4900	Nakskov	2819	9	4	
Valdemarsvej 125	4900	Nakskov	14476	1	4	
Valdemarsvej 125	4900	Nakskov	14476	3	4	
Vejleby Kirkevej 1	4970	Rødby	24869	7	4	
Vejleby Kirkevej 3	4970	Rødby	26319	1	4	
Vejlebyvej 1	4970	Rødby	26361	1	4	
Vejlebyvej 15	4970	Rødby	26371	1	3	
Vejlebyvej 15	4970	Rødby	26371	3	3	
Vejlebyvej 15	4970	Rødby	26371	4	4	
Vejlebyvej 16	4970	Rødby	26372	1	4	
Vejlebyvej 17	4970	Rødby	26371	5	4	
Vejlebyvej 19	4970	Rødby	26374	1	4	
Vejlebyvej 19	4970	Rødby	26374	2	3	
Vejlebyvej 21	4970	Rødby	26376	1	3	
Vejlebyvej 23	4970	Rødby	26377	1	3	
Vejlebyvej 24	4970	Rødby	26378	1	3	
Vejlebyvej 32	4970	Rødby	26386	1	4	
Vejlebyvej 32	4970	Rødby	26386	2	4	
Vejlebyvej 32	4970	Rødby	26386	6	4	
Vejlebyvej 33	4970	Rødby	26387	1	4	
Vejlebyvej 35	4970	Rødby	26388	1	4	
Vejlebyvej 39	4970	Rødby	26390	1	2	
Vejlebyvej 4	4970	Rødby	26364	1	2	
Vejlebyvej 4	4970	Rødby	26364	2	2	
Vejlebyvej 40	4970	Rødby	26391	1	4	
Vejlebyvej 48	4970	Rødby	26395	1	3	
Vejlebyvej 48	4970	Rødby	26395	2	3	
Vejlebyvej 48	4970	Rødby	26395	3	3	
Vejlebyvej 48	4970	Rødby	26395	4	3	
Vejlebyvej 57	4970	Rødby	26399	1	3	
Vejlebyvej 59	4970	Rødby	26400	1	4	
Vejlebyvej 60	4920	Søllested	26937	1	3	
Vejlebyvej 60	4920	Søllested	26937	2	3	
Vejlebyvej 61	4970	Rødby	26401	1	4	
Vejlegade 37	4900	Nakskov	14539	1	4	
Vestergade 99	4970	Rødby	25479	2	4	
Wibolttsvej 16	4900	Nakskov	14623	1	4	
Wibolttsvej 4	4900	Nakskov	14611	1	4	
Wibolttsvej 8	4900	Nakskov	14615	1	4	
Willersvej 3	4970	Rødby	28229	7	4	
Winchellsgade 19	4900	Nakskov	14628	1	4	

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	SAVE-værdi	Note
Winchellsgade 21	4900	Nakskov	14629	1	4	
Winchellsgade 23	4900	Nakskov	14630	1	4	
Winchellsgade 25	4900	Nakskov	14631	1	4	
Winchellsgade 27	4900	Nakskov	14632	1	3	
Winchellsgade 31	4900	Nakskov	14633	1	4	
Winchellsgade 33	4900	Nakskov	14634	1	4	
Winchellsgade 35	4900	Nakskov	14635	1	4	
Ørstedsvej 2	4900	Nakskov	14658	1	4	
Østergade 3	4900	Nakskov	14664	1	4	
Østergade 51	4930	Maribo	8791	1	4	
Østergade 7	4900	Nakskov	14668	1	4	
Østergade 9	4900	Nakskov	14670	3	3	
Østre Allé 1	4970	Rødby	26567	1	4	
Østre Allé 10	4900	Nakskov	14690	1	4	
Østre Allé 4	4900	Nakskov	14685	1	4	
Østre Allé 4A	4970	Rødby	26570	1	3	
Østre Allé 4B	4970	Rødby	26571	1	4	
Østre Boulevard 1	4900	Nakskov	14716	1	4	
Østre Boulevard 13	4900	Nakskov	14726	1	3	
Østre Boulevard 15	4900	Nakskov	14728	1	3	
Østre Boulevard 17	4900	Nakskov	14730	1	4	
Østre Boulevard 19A	4900	Nakskov	14731	1	4	
Østre Boulevard 19B	4900	Nakskov	14731	1	4	
Østre Boulevard 19C	4900	Nakskov	14731	1	4	
Øvej 11	4970	Rødby	26594	1	4	
Øvej 3	4970	Rødby	26590	4	4	
Årbyesvej 38	4970	Rødby	23895	1	4	
Årbyesvej 39	4970	Rødby	23896	1	4	
Årbyesvej 49	4970	Rødby	23902	1	4	
Årbyesvej 56	4970	Rødby	23906	1	4	
Årbyesvej 62	4970	Rødby	23909	1	4	

Bygninger udpeget med en lokalplan eller byplanvedtægt:

Der er 1403 bygninger, som er udpeget bevaringsværdige med lokalplan eller byplanvedtægt i Lolland Kommune.

Hvis en bygning er udpeget bevaringsværdig med en bevarende lokalplan opsætter lokalplanen præcise bestemmelser for bygningens udvendige udformning og fremtoning ved både renovering og tilbygning, og kan bl.a. fastsætte krav om farver, tagmaterialer, vinduestyper m.m. på en bevaringsværdig bygning. Der ligges vægt på, at bygningen som udgangspunkt vedligeholdes efter den oprindelige arkitektur og materialeholdning.

Kravene i lokalplanen er bindende for dig som bygningsejer.

De i listen nævnte lokalplaner kan findes på kommunens hjemmeside, www.lolland.dk/Politik/Planer/Lokalplaner eller på www.lolland.dk/kort.

Liste over lokalplanudpegede bevaringsværdige bygninger:

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Ahornsvej 10	4900	Nakskov	10017	1	360-101
Ahornsvej 11	4900	Nakskov	10018	1	360-101
Ahornsvej 12	4900	Nakskov	10019	1	360-101
Ahornsvej 13	4900	Nakskov	10020	1	360-101
Ahornsvej 14	4900	Nakskov	10021	1	360-101
Ahornsvej 15	4900	Nakskov	10022	1	360-101
Ahornsvej 16	4900	Nakskov	10023	1	360-101
Ahornsvej 17	4900	Nakskov	10024	1	360-101
Ahornsvej 18	4900	Nakskov	10025	1	360-101
Ahornsvej 19	4900	Nakskov	10026	1	360-101
Ahornsvej 20	4900	Nakskov	10027	1	360-101
Ahornsvej 22	4900	Nakskov	10028	1	360-101
Ahornsvej 24	4900	Nakskov	10029	1	360-101
Ahornsvej 3	4900	Nakskov	10010	1	360-101
Ahornsvej 4	4900	Nakskov	10011	1	360-101
Ahornsvej 5	4900	Nakskov	10012	1	360-101
Ahornsvej 6	4900	Nakskov	10013	1	360-101
Ahornsvej 7	4900	Nakskov	10014	1	360-101
Ahornsvej 8	4900	Nakskov	10015	1	360-101
Ahornsvej 9	4900	Nakskov	10016	1	360-101
Birketvej 1	4941	Bandholm	5194	1	363-18
Birketvej 1	4941	Bandholm	5194	2	363-18
Birketvej 1	4941	Bandholm	5194	3	363-18
Birketvej 10	4941	Bandholm	5199	1	363-18
Birketvej 13	4941	Bandholm	5200	1	363-18
Birketvej 24	4941	Bandholm	9524	1	363-18
Birketvej 64	4941	Bandholm	5232	1	363-18
Birketvej 7	4941	Bandholm	5197	1	363-18
Birketvej 8	4941	Bandholm	9733	1	363-18

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Blochs Allé 3	4970	Rødby	24959	4	360-30
Bredgade 10	4900	Nakskov	10272	1	367-45
Bredgade 12	4900	Nakskov	10274	1	367-45
Bredgade 16	4900	Nakskov	10277	1	367-45
Bredgade 18	4900	Nakskov	10279	1	367-45
Bredgade 2	4900	Nakskov	10263	1	367-45
Bredgade 20	4900	Nakskov	10281	1	367-45
Bredgade 22	4900	Nakskov	10283	1	367-45
Bredgade 4	4900	Nakskov	10266	1	367-45
Bredgade 4	4900	Nakskov	10266	3	367-45
Bredgade 6A	4900	Nakskov	10268	1	367-45
Bredgade 8	4900	Nakskov	10270	1	367-45
Bredgade 8A	4900	Nakskov	10270	1	367-45
Brødregade 1	4930	Maribo	5578	1	363-10
Brødregade 10	4930	Maribo	5584	1	363-10
Brødregade 10	4930	Maribo	5584	2	363-10
Brødregade 12	4930	Maribo	5585	1	363-10
Brødregade 13	4930	Maribo	5586	1	363-10
Brødregade 13	4930	Maribo	5586	2	363-10
Brødregade 14	4930	Maribo	5587	1	363-10
Brødregade 14	4930	Maribo	5587	2	363-10
Brødregade 14	4930	Maribo	5587	3	363-10
Brødregade 15	4930	Maribo	5588	1	363-10
Brødregade 15	4930	Maribo	5588	2	363-10
Brødregade 15	4930	Maribo	5588	3	363-10
Brødregade 17	4930	Maribo	5590	1	363-10
Brødregade 18	4930	Maribo	5591	1	363-10
Brødregade 18	4930	Maribo	5591	2	363-10
Brødregade 2A	4930	Maribo	8289	2	363-10
Brødregade 2B	4930	Maribo	8289	2	363-10
Brødregade 4	4930	Maribo	5579	1	363-10
Brødregade 4	4930	Maribo	5579	2	363-10
Brødregade 5	4930	Maribo	5580	1	363-10
Brødregade 5	4930	Maribo	5580	2	363-10
Brødregade 5	4930	Maribo	5580	3	363-10
Brødregade 6	4930	Maribo	5581	1	363-10
Brødregade 6	4930	Maribo	5581	3	363-10
Brødregade 7	4930	Maribo	5582	1	363-10
Brødregade 7	4930	Maribo	5582	2	363-10
Brødregade 7	4930	Maribo	5582	3	363-10
Brødregade 9	4930	Maribo	5583	1	363-10
C. D. Schrødersvej 1	4895	Errindlev	195	1	355-16
C. D. Schrødersvej 1	4895	Errindlev	195	3	355-16
C. D. Schrødersvej 2	4895	Errindlev	196	1	355-16

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
C. D. Schrødersvej 2	4895	Errindlev	196	2	355-16
C. D. Schrødersvej 3	4895	Errindlev	197	1	355-16
C. D. Schrødersvej 4	4895	Errindlev	198	1	355-16
C. D. Schrødersvej 4	4895	Errindlev	198	2	355-16
C. D. Schrødersvej 5	4895	Errindlev	199	1	355-16
C. D. Schrødersvej 7	4895	Errindlev	200	1	355-16
Centralskolevej 2	4895	Errindlev	188	1	355-16
Centralskolevej 2	4895	Errindlev	188	3	355-16
Centralskolevej 2A	4895	Errindlev	188	2	355-16
Centralskolevej 4	4895	Errindlev	189	1	355-16
Centralskolevej 4	4895	Errindlev	189	2	355-16
Centralskolevej 8	4895	Errindlev	191	1	355-16
Dronningensstræde 7	4900	Nakskov	10570	1	360-130
Dronningensstræde 7	4900	Nakskov	10570	2	360-130
Egelundvej 1	4895	Errindlev	247	1	355-16
Egelundvej 1	4895	Errindlev	247	2	355-16
Egelundvej 10	4895	Errindlev	256	1	355-16
Egelundvej 12	4895	Errindlev	258	1	355-16
Egelundvej 12	4895	Errindlev	258	2	355-16
Egelundvej 14	4895	Errindlev	259	1	355-16
Egelundvej 14	4895	Errindlev	259	2	355-16
Egelundvej 16	4895	Errindlev	260	1	355-16
Egelundvej 16	4895	Errindlev	260	2	355-16
Egelundvej 16	4895	Errindlev	260	3	355-16
Egelundvej 18	4895	Errindlev	261	1	355-16
Egelundvej 2	4895	Errindlev	248	1	355-16
Egelundvej 2	4895	Errindlev	248	2	355-16
Egelundvej 2	4895	Errindlev	248	3	355-16
Egelundvej 3	4895	Errindlev	249	1	355-16
Egelundvej 3	4895	Errindlev	249	3	355-16
Egelundvej 3	4895	Errindlev	249	4	355-16
Egelundvej 4	4895	Errindlev	250	1	355-16
Egelundvej 4	4895	Errindlev	250	2	355-16
Egelundvej 4	4895	Errindlev	250	3	355-16
Egelundvej 5	4895	Errindlev	251	1	355-16
Egelundvej 5	4895	Errindlev	251	2	355-16
Egelundvej 5	4895	Errindlev	251	3	355-16
Egelundvej 5	4895	Errindlev	251	5	355-16
Egelundvej 6	4895	Errindlev	252	1	355-16
Egelundvej 7	4895	Errindlev	253	1	355-16
Egelundvej 9	4895	Errindlev	255	1	355-16
Egelundvej 9	4895	Errindlev	255	2	355-16
Egelundvej 9	4895	Errindlev	255	3	355-16
Elmevej 1	4900	Nakskov	10623	1	360-101

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Elmevej 11	4900	Nakskov	10629	1	360-101
Elmevej 13	4900	Nakskov	10630	1	360-101
Elmevej 15	4900	Nakskov	10631	1	360-101
Elmevej 17	4900	Nakskov	10632	1	360-101
Elmevej 19	4900	Nakskov	10633	1	360-101
Elmevej 21	4900	Nakskov	10634	1	360-101
Elmevej 23	4900	Nakskov	10635	1	360-101
Elmevej 3	4900	Nakskov	10624	1	360-101
Elmevej 5	4900	Nakskov	10626	1	360-101
Elmevej 7	4900	Nakskov	10627	1	360-101
Elmevej 9	4900	Nakskov	10628	1	360-101
Errindlevvej 10	4895	Errindlev	305	1	355-16
Errindlevvej 11	4895	Errindlev	306	1	355-16
Errindlevvej 13	4895	Errindlev	308	1	355-16
Errindlevvej 15	4895	Errindlev	310	1	355-16
Errindlevvej 15	4895	Errindlev	310	2	355-16
Errindlevvej 15	4895	Errindlev	310	3	355-16
Errindlevvej 17A	4895	Errindlev	296	1	355-16
Errindlevvej 17B	4895	Errindlev	312	1	355-16
Errindlevvej 17B	4895	Errindlev	312	2	355-16
Errindlevvej 17B	4895	Errindlev	312	3	355-16
Errindlevvej 18	4895	Errindlev	313	1	355-16
Errindlevvej 18	4895	Errindlev	313	2	355-16
Errindlevvej 19	4895	Errindlev	314	1	355-16
Errindlevvej 19	4895	Errindlev	314	2	355-16
Errindlevvej 19	4895	Errindlev	314	3	355-16
Errindlevvej 1A	4895	Errindlev	1905	1	355-16
Errindlevvej 1A	4895	Errindlev	1905	2	355-16
Errindlevvej 1B	4895	Errindlev	298	1	355-16
Errindlevvej 1B	4895	Errindlev	298	2	355-16
Errindlevvej 2	4895	Errindlev	299	1	355-16
Errindlevvej 2	4895	Errindlev	299	2	355-16
Errindlevvej 20	4895	Errindlev	315	1	355-16
Errindlevvej 21	4895	Errindlev	316	1	355-16
Errindlevvej 21	4895	Errindlev	316	2	355-16
Errindlevvej 22	4895	Errindlev	317	1	355-16
Errindlevvej 23	4895	Errindlev	318	1	355-16
Errindlevvej 23	4895	Errindlev	318	2	355-16
Errindlevvej 24A	4895	Errindlev	320	1	355-16
Errindlevvej 24B	4895	Errindlev	319	1	355-16
Errindlevvej 25	4895	Errindlev	321	1	355-16
Errindlevvej 26	4895	Errindlev	322	1	355-16
Errindlevvej 26	4895	Errindlev	322	2	355-16
Errindlevvej 27	4895	Errindlev	323	1	355-16

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Errindlevvej 28	4895	Errindlev	324	1	355-16
Errindlevvej 28	4895	Errindlev	324	2	355-16
Errindlevvej 29	4895	Errindlev	325	1	355-16
Errindlevvej 29	4895	Errindlev	325	2	355-16
Errindlevvej 3	4895	Errindlev	300	1	355-16
Errindlevvej 3	4895	Errindlev	300	2	355-16
Errindlevvej 30	4895	Errindlev	327	1	355-16
Errindlevvej 31	4895	Errindlev	328	1	355-16
Errindlevvej 32	4895	Errindlev	329	1	355-16
Errindlevvej 32	4895	Errindlev	329	3	355-16
Errindlevvej 32	4895	Errindlev	329	4	355-16
Errindlevvej 33	4895	Errindlev	330	1	355-16
Errindlevvej 33	4895	Errindlev	330	2	355-16
Errindlevvej 34A	4895	Errindlev	2377	1	355-16
Errindlevvej 34A	4895	Errindlev	2377	2	355-16
Errindlevvej 34B	4895	Errindlev	331	1	355-16
Errindlevvej 34B	4895	Errindlev	331	2	355-16
Errindlevvej 34B	4895	Errindlev	331	3	355-16
Errindlevvej 35	4895	Errindlev	332	1	355-16
Errindlevvej 35	4895	Errindlev	332	2	355-16
Errindlevvej 36	4895	Errindlev	333	1	355-16
Errindlevvej 37	4895	Errindlev	341	1	355-16
Errindlevvej 37	4895	Errindlev	341	2	355-16
Errindlevvej 38	4895	Errindlev	334	1	355-16
Errindlevvej 39	4895	Errindlev	342	1	355-16
Errindlevvej 39	4895	Errindlev	342	2	355-16
Errindlevvej 4	4895	Errindlev	301	1	355-16
Errindlevvej 4	4895	Errindlev	301	2	355-16
Errindlevvej 40	4895	Errindlev	335	1	355-16
Errindlevvej 41	4895	Errindlev	343	1	355-16
Errindlevvej 42	4895	Errindlev	336	1	355-16
Errindlevvej 42	4895	Errindlev	336	2	355-16
Errindlevvej 44	4895	Errindlev	337	1	355-16
Errindlevvej 44	4895	Errindlev	337	2	355-16
Errindlevvej 44	4895	Errindlev	337	3	355-16
Errindlevvej 46	4895	Errindlev	346	1	355-16
Errindlevvej 46	4895	Errindlev	346	2	355-16
Errindlevvej 46	4895	Errindlev	346	3	355-16
Errindlevvej 46	4895	Errindlev	346	4	355-16
Errindlevvej 46	4895	Errindlev	346	5	355-16
Errindlevvej 48	4895	Errindlev	347	1	355-16
Errindlevvej 5	4895	Errindlev	326	1	355-16
Errindlevvej 5	4895	Errindlev	326	2	355-16
Errindlevvej 50	4895	Errindlev	349	1	355-16

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Errindlevvej 50	4895	Errindlev	349	2	355-16
Errindlevvej 52	4895	Errindlev	351	1	355-16
Errindlevvej 52	4895	Errindlev	351	2	355-16
Errindlevvej 6	4895	Errindlev	302	1	355-16
Errindlevvej 6	4895	Errindlev	302	2	355-16
Errindlevvej 7	4895	Errindlev	303	1	355-16
Errindlevvej 7	4895	Errindlev	303	2	355-16
Errindlevvej 8	4895	Errindlev	304	1	355-16
Errindlevvej 9	4895	Errindlev	2032	1	355-16
Fabriksvej 2	4960	Holeby	356	1	360-20
Fabriksvej 2	4960	Holeby	356	2	360-20
Fabriksvej 2	4960	Holeby	356	5	360-20
Fabriksvej 2	4960	Holeby	356	6	360-20
Fabriksvej 2	4960	Holeby	356	7	360-20
Fabriksvej 2	4960	Holeby	356	8	360-20
Fabriksvej 2	4960	Holeby	356	12	360-20
Fabriksvej 7	4960	Holeby	356	11	360-20
Fabriksvej 9	4960	Holeby	356	10	360-20
Fastings Allé 1	4900	Nakskov	12009	1	360-24
Femø Havn 1	4930	Maribo	19231	1	379-25
Fruegade 10	4900	Nakskov	10934	1	367-35
Fruegade 10C	4970	Rødby	27060	1	383-100
Fruegade 12	4900	Nakskov	10936	1	367-35
Fruegade 12	4970	Rødby	24497	1	383-100
Fruegade 16	4900	Nakskov	10940	1	367-35
Fruegade 18	4900	Nakskov	10942	1	367-35
Fruegade 1A	4970	Rødby	25501	3	383-100
Fruegade 1B	4970	Rødby	25501	4	383-100
Fruegade 1C	4970	Rødby	25501	5	383-100
Fruegade 1D	4970	Rødby	25501	6	383-100
Fruegade 1E	4970	Rødby	25501	7	383-100
Fruegade 1F	4970	Rødby	25501	8	383-100
Fruegade 2	4970	Rødby	24488	1	383-100
Fruegade 2	4970	Rødby	24488	2	383-100
Fruegade 20	4900	Nakskov	10944	1	367-35
Fruegade 22	4900	Nakskov	10945	1	367-35
Fruegade 24	4900	Nakskov	11623	6	367-35
Fruegade 26	4900	Nakskov	10947	1	367-35
Fruegade 28	4900	Nakskov	10948	1	367-35
Fruegade 4	4970	Rødby	24489	1	383-100
Fruegade 6	4970	Rødby	24491	1	383-100
Fruegade 8	4900	Nakskov	10932	1	367-35
Fruegade 8	4970	Rødby	24493	1	383-100
Gasvej 3	4900	Nakskov	11067	21	360-3

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Gasvej 3	4900	Nakskov	11067	29	360-3
Gåsetorvet 10	4900	Nakskov	11026	1	367-43
Gåsetorvet 12	4900	Nakskov	11027	1	367-43
Gåsetorvet 14	4900	Nakskov	11028	1	367-43
Gåsetorvet 2	4900	Nakskov	11022	1	367-43
Gåsetorvet 6	4900	Nakskov	11024	1	367-43
Gåsetorvet 8	4900	Nakskov	11025	1	367-43
Havebyvej 3	4970	Rødby	24969	11	360-30
Havnegade 1	4941	Bandholm	5991	1	363-18
Havnegade 1	4941	Bandholm	5991	2	363-18
Havnegade 1	4941	Bandholm	5991	3	363-18
Havnegade 10	4941	Bandholm	5990	1	363-18
Havnegade 11	4900	Nakskov	11298	1	367-53
Havnegade 11	4941	Bandholm	5998	1	363-18
Havnegade 13	4900	Nakskov	15218	1	367-53
Havnegade 13	4941	Bandholm	5999	1	363-18
Havnegade 14	4941	Bandholm	6000	1	363-18
Havnegade 15	4941	Bandholm	6001	1	363-18
Havnegade 17	4941	Bandholm	6002	1	363-18
Havnegade 19	4941	Bandholm	6003	1	363-18
Havnegade 20	4941	Bandholm	6004	1	363-18
Havnegade 21	4941	Bandholm	6005	1	363-18
Havnegade 23	4941	Bandholm	6007	1	363-18
Havnegade 26	4941	Bandholm	6009	1	363-18
Havnegade 27	4941	Bandholm	6010	1	363-18
Havnegade 3	4900	Nakskov	11294	1	367-53
Havnegade 3	4941	Bandholm	5993	1	363-18
Havnegade 32	4941	Bandholm	6014	1	363-18
Havnegade 33	4941	Bandholm	6029	1	363-18
Havnegade 33B	4941	Bandholm	9566	1	363-18
Havnegade 34	4941	Bandholm	6016	1	363-18
Havnegade 35	4941	Bandholm	6017	1	363-18
Havnegade 37	4941	Bandholm	6019	1	363-18
Havnegade 37	4941	Bandholm	6019	2	363-18
Havnegade 37	4941	Bandholm	6019	5	363-18
Havnegade 37	4941	Bandholm	6019	6	363-18
Havnegade 40	4941	Bandholm	6021	1	363-18
Havnegade 44	4941	Bandholm	6023	1	363-18
Havnegade 5	4900	Nakskov	11295	1	367-53
Havnegade 5	4941	Bandholm	5994	1	363-18
Havnegade 6	4941	Bandholm	5995	1	363-18
Havnegade 61	4900	Nakskov	11314	1	360-25
Havnegade 69	4900	Nakskov	11316	1	360-25
Havnegade 7	4900	Nakskov	11296	1	367-53

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Havnegade 7	4941	Bandholm	5996	1	363-18
Havnegade 77	4900	Nakskov	11287	1	367-44
Havnegade 77	4900	Nakskov	11287	2	367-44
Havnegade 81	4900	Nakskov	11319	1	367-44
Havnegade 81	4900	Nakskov	11319	2	367-44
Havnegade 83	4900	Nakskov	15411	1	367-44
Havnegade 87	4900	Nakskov	11320	1	367-44
Havnegade 89A	4900	Nakskov	11321	1	367-44
Havnegade 89B	4900	Nakskov	11321	1	367-44
Havnegade 9	4900	Nakskov	11297	1	367-53
Havnegade 9	4941	Bandholm	5997	1	363-18
Havnegade 9	4941	Bandholm	5997	2	363-18
Havnepladsen 10	4941	Bandholm	6036	1	363-18
Havnepladsen 18	4941	Bandholm	9118	1	363-18
Havnepladsen 3	4941	Bandholm	6033	2	363-18
Havnepladsen 3	4941	Bandholm	6033	3	363-18
Havnepladsen 5	4941	Bandholm	6034	1	363-18
Hollændergade 7	4900	Nakskov	11404	1	367-45
Horskærvej 2	4895	Errindlev	678	1	355-16
Horskærvej 4	4895	Errindlev	679	1	355-16
Hoskiærsvej 17	4900	Nakskov	11419	1	360-43
Hoskiærsvej 17	4900	Nakskov	11419	3	360-43
Højbovej 1	4970	Rødby	24969	7	360-30
Højbovej 2	4970	Rødby	24969	10	360-30
Højbovej 3A	4970	Rødby	24969	3	360-30
Højbovej 3B	4970	Rødby	24969	3	360-30
Højbovej 3C	4970	Rødby	24969	3	360-30
Højbovej 3D	4970	Rødby	24969	3	360-30
Højbovej 3E	4970	Rødby	24969	3	360-30
Højbovej 3F	4970	Rødby	24969	3	360-30
Højbovej 3G	4970	Rødby	24969	3	360-30
Højbovej 5A	4970	Rødby	24969	4	360-30
Højbovej 5B	4970	Rødby	24969	4	360-30
Højbovej 5C	4970	Rødby	24969	4	360-30
Højbovej 5D	4970	Rødby	24969	4	360-30
Højbovej 5E	4970	Rødby	24969	4	360-30
Højbovej 5F	4970	Rødby	24969	4	360-30
Højbovej 5G	4970	Rødby	24969	4	360-30
Højbovej 5H	4970	Rødby	24969	4	360-30
Højbovej 5I	4970	Rødby	24969	4	360-30
Højbovej 5J	4970	Rødby	24969	4	360-30
Højbovej 5K	4970	Rødby	24969	4	360-30
Højbovej 5L	4970	Rødby	24969	4	360-30
Højbovej 5M	4970	Rødby	24969	4	360-30

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Højbovej 5N	4970	Rødby	24969	4	360-30
Højbovej 5O	4970	Rødby	24969	4	360-30
Højbovej 6	4970	Rødby	24959	1	360-30
Højbovej 7	4970	Rødby	24959	3	360-30
Jernbanegade 10	4970	Rødby	28320	1	360-32
Jernbanegade 12	4930	Maribo	6180	1	363-53
Jernbanegade 14	4930	Maribo	6181	1	363-53
Jernbanegade 16	4930	Maribo	6194	1	363-53
Jernbanegade 18	4930	Maribo	6182	1	363-53
Jernbanegade 2	4930	Maribo	28589	1	363-79
Jernbanegade 2	4930	Maribo	28589	17	363-79
Jernbanegade 20	4930	Maribo	6183	1	363-53
Jernbanegade 4	4930	Maribo	28589	1	363-79
Jernbanegade 4	4970	Rødby	28320	1	360-32
Jernbanegade 6	4970	Rødby	28320	1	360-32
Jernbanegade 7	4930	Maribo	9260	1	363-53
Jernbanegade 7	4930	Maribo	9260	3	363-53
Jernbanegade 8	4970	Rødby	28320	1	360-32
Jernbanevej 1	4960	Holeby	2450	1	355-23
Jernbanevej 1	4960	Holeby	2450	2	355-23
Jernbanevej 12	4960	Holeby	771	1	355-23
Jernbanevej 12	4960	Holeby	771	2	355-23
Jernbanevej 12	4960	Holeby	771	3	355-23
Jernbanevej 12	4960	Holeby	771	4	355-23
K. H. Kofoedsvej 11	4970	Rødby	24967	1	360-30
K. H. Kofoedsvej 13	4970	Rødby	24968	1	360-30
K. H. Kofoedsvej 15	4970	Rødby	24970	1	360-30
K. H. Kofoedsvej 17	4970	Rødby	24971	1	360-30
K. H. Kofoedsvej 19	4970	Rødby	24969	8	360-30
K. H. Kofoedsvej 21	4970	Rødby	24969	9	360-30
K. H. Kofoedsvej 23	4970	Rødby	24969	9	360-30
K. H. Kofoedsvej 5	4970	Rødby	24963	1	360-30
K. H. Kofoedsvej 7	4970	Rødby	24965	1	360-30
K. H. Kofoedsvej 70	4970	Rødby	26928	1	360-144
K. H. Kofoedsvej 9	4970	Rødby	24966	1	360-30
Kaj Munks Gade 10	4930	Maribo	6198	1	363-53
Kaj Munks Gade 12	4930	Maribo	6200	1	363-53
Kaj Munks Gade 2	4930	Maribo	8274	2	363-53
Kaj Munks Gade 4	4930	Maribo	6196	1	363-53
Kapellanstræde 1	4930	Maribo	8287	2	363-10
Kapellanstræde 10	4930	Maribo	6224	2	363-10
Kapellanstræde 6	4930	Maribo	6222	2	363-10
Kapellanstræde 8	4930	Maribo	6223	2	363-10
Kastanie Allé 2	4970	Rødby	24959	2	383-100

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Kattesundet 12	4900	Nakskov	11620	1	367-35
Kattesundet 17	4900	Nakskov	11621	1	367-35
Kattesundet 19	4900	Nakskov	11622	1	367-35
Kattesundet 21	4900	Nakskov	11624	1	367-35
Kattesundet 22A	4900	Nakskov	11625	1	367-35
Kattesundet 22B	4900	Nakskov	11635	1	367-35
Kattesundet 23	4900	Nakskov	11626	1	367-35
Kattesundet 24	4900	Nakskov	11627	1	367-35
Kattesundet 25	4900	Nakskov	11628	1	367-35
Kattesundet 26	4900	Nakskov	11629	1	367-35
Kattesundet 27	4900	Nakskov	11630	1	367-35
Kattesundet 28	4900	Nakskov	11631	1	367-35
Kattesundet 29	4900	Nakskov	11632	1	367-35
Kattesundet 30	4900	Nakskov	11633	1	367-35
Kattesundet 31	4900	Nakskov	11634	1	367-35
Kattesundet 32	4900	Nakskov	11623	1	367-35
Kattesundet 33	4900	Nakskov	11635	1	367-35
Kattesundet 35	4900	Nakskov	11623	4	367-35
Kattesundet 37	4900	Nakskov	11637	1	367-35
Kattesundet 4	4900	Nakskov	11613	1	367-35
Kattesundet 6	4900	Nakskov	11615	1	367-35
Kattesundet 8	4900	Nakskov	11617	1	367-35
Kirke Allé 1	4970	Rødby	25037	1	383-100
Kirke Allé 3	4970	Rødby	25038	1	383-100
Kirke Allé 66	4970	Rødby	25093	1	383-100
Klostergade 11	4900	Nakskov	11665	1	367-43
Klostergade 19	4900	Nakskov	11670	1	367-43
Klostergade 23	4900	Nakskov	11677	1	367-43
Klostergade 23	4900	Nakskov	11677	2	367-43
Klostergade 23	4900	Nakskov	11677	3	367-43
Klostergade 25	4900	Nakskov	11679	1	367-43
Klostergade 25	4900	Nakskov	11679	2	367-43
Klostergade 2D	4930	Maribo	6383	1	363-10
Klostergade 3	4900	Nakskov	11657	1	363-43
Klostergade 4	4930	Maribo	6385	1	363-10
Klostergade 5	4900	Nakskov	11659	1	367-43
Klostergade 7	4900	Nakskov	11661	1	367-43
Klostergade 9	4900	Nakskov	11663	1	367-43
Kongenstofte 1	4900	Nakskov	11704	1	367-53
Kongenstofte 11	4900	Nakskov	11714	1	367-53
Kongenstofte 12	4900	Nakskov	11715	1	367-22
Kongenstofte 13	4900	Nakskov	11716	1	367-53
Kongenstofte 14	4900	Nakskov	11717	1	367-22
Kongenstofte 15	4900	Nakskov	11718	1	367-53

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Kongenstofte 16	4900	Nakskov	11719	1	367-22
Kongenstofte 17	4900	Nakskov	11720	1	367-53
Kongenstofte 3	4900	Nakskov	11706	1	367-53
Kongenstofte 4	4900	Nakskov	11707	1	367-22
Kongenstofte 5	4900	Nakskov	11708	1	367-53
Kongenstofte 6	4900	Nakskov	11709	1	367-22
Kongenstofte 7	4900	Nakskov	11710	1	367-53
Kongenstofte 8	4900	Nakskov	11711	1	367-22
Kongenstofte 9	4900	Nakskov	11712	1	367-53
Kærvej 1	4895	Errindlev	883	1	355-16
Kærvej 1	4895	Errindlev	883	2	355-16
Kærvej 11	4895	Errindlev	891	1	355-16
Kærvej 11	4895	Errindlev	891	2	355-16
Kærvej 11	4895	Errindlev	891	3	355-16
Kærvej 11	4895	Errindlev	891	4	355-16
Kærvej 11	4895	Errindlev	891	5	355-16
Kærvej 13	4895	Errindlev	892	1	355-16
Kærvej 15	4895	Errindlev	893	1	355-16
Kærvej 15	4895	Errindlev	893	2	355-16
Kærvej 15	4895	Errindlev	893	3	355-16
Kærvej 15	4895	Errindlev	893	4	355-16
Kærvej 15	4895	Errindlev	893	5	355-16
Kærvej 17	4895	Errindlev	894	1	355-16
Kærvej 19	4895	Errindlev	895	1	355-16
Kærvej 19	4895	Errindlev	895	2	355-16
Kærvej 2	4895	Errindlev	884	1	355-16
Kærvej 21	4895	Errindlev	896	1	355-16
Kærvej 21	4895	Errindlev	896	2	355-16
Kærvej 21	4895	Errindlev	896	3	355-16
Kærvej 3	4895	Errindlev	885	1	355-16
Kærvej 4	4895	Errindlev	886	1	355-16
Kærvej 4	4895	Errindlev	886	3	355-16
Kærvej 5	4895	Errindlev	887	1	355-16
Kærvej 6	4895	Errindlev	889	1	355-16
Kærvej 6	4895	Errindlev	889	2	355-16
Kærvej 7	4895	Errindlev	888	1	355-16
Kærvej 7	4895	Errindlev	888	2	355-16
Kærvej 9A	4895	Errindlev	890	1	355-16
Kærvej 9A	4895	Errindlev	890	2	355-16
Kærvej 9A	4895	Errindlev	890	3	355-16
Kærvej 9B	4895	Errindlev	2308	1	355-16
Lindevænget 1	4895	Errindlev	311	1	355-16
Lindevænget 10	4895	Errindlev	2315	3	355-16
Lindevænget 2	4895	Errindlev	2315	1	355-16

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Lindevænget 2	4895	Errindlev	2315	4	355-16
Lindevænget 6	4895	Errindlev	2315	2	355-16
Marrebæksvej 6	4913	Horslunde	18898	1	360-55
Mejerivej 1	4895	Errindlev	1059	1	355-16
Mejerivej 1	4895	Errindlev	1059	2	355-16
Mejerivej 3	4895	Errindlev	1060	1	355-16
Mejerivej 3	4895	Errindlev	1060	2	355-16
Mejerivej 3	4895	Errindlev	1060	3	355-16
Mellemgade 6	4930	Maribo	6927	1	363-53
Niels Hemmingsensvej 1	4895	Errindlev	1164	1	355-16
Niels Hemmingsensvej 10	4895	Errindlev	1173	1	355-16
Niels Hemmingsensvej 10	4895	Errindlev	1173	2	355-16
Niels Hemmingsensvej 11	4895	Errindlev	1165	1	355-16
Niels Hemmingsensvej 11	4895	Errindlev	1165	3	355-16
Niels Hemmingsensvej 12	4895	Errindlev	1174	1	355-16
Niels Hemmingsensvej 12	4895	Errindlev	1174	2	355-16
Niels Hemmingsensvej 13	4895	Errindlev	1175	1	355-16
Niels Hemmingsensvej 13	4895	Errindlev	1175	2	355-16
Niels Hemmingsensvej 15	4895	Errindlev	1176	1	355-16
Niels Hemmingsensvej 15	4895	Errindlev	1176	3	355-16
Niels Hemmingsensvej 17	4895	Errindlev	1177	1	355-16
Niels Hemmingsensvej 17	4895	Errindlev	1177	2	355-16
Niels Hemmingsensvej 19	4895	Errindlev	1178	1	355-16
Niels Hemmingsensvej 2	4895	Errindlev	1166	1	355-16
Niels Hemmingsensvej 3	4895	Errindlev	1167	1	355-16
Niels Hemmingsensvej 5	4895	Errindlev	1168	1	355-16
Niels Hemmingsensvej 6	4895	Errindlev	1169	1	355-16
Niels Hemmingsensvej 6	4895	Errindlev	1169	2	355-16
Niels Hemmingsensvej 7	4895	Errindlev	1170	1	355-16
Niels Hemmingsensvej 7	4895	Errindlev	1170	2	355-16
Niels Hemmingsensvej 8	4895	Errindlev	1171	1	355-16
Niels Hemmingsensvej 8	4895	Errindlev	1171	2	355-16
Niels Hemmingsensvej 9	4895	Errindlev	1172	1	355-16
Nordenkirke 1	4900	Nakskov	12590	1	367-43
Nordenkirke 11	4900	Nakskov	12595	1	367-43
Nordenkirke 17	4900	Nakskov	11655	1	367-43
Nordenkirke 3	4900	Nakskov	12591	1	367-43
Nordenkirke 5	4900	Nakskov	12592	1	367-43
Nordenkirke 7	4900	Nakskov	12593	1	367-43
Nordenkirke 9	4900	Nakskov	12594	1	367-43
Nybrogade 1	4900	Nakskov	12598	1	367-33
Nybrogade 2	4900	Nakskov	12599	1	367-44
Nybrogade 2	4900	Nakskov	12599	2	367-44
Nybrogade 2	4900	Nakskov	12599	4	367-44

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Nybrogade 3	4900	Nakskov	12600	1	367-33
Nybrogade 4	4900	Nakskov	11321	2	367-44
Nygade 1	4900	Nakskov	12604	2	367-35
Nygade 11	4900	Nakskov	12613	1	367-35
Nygade 13	4900	Nakskov	12615	1	367-35
Nygade 15	4900	Nakskov	12617	1	367-35
Nygade 17	4900	Nakskov	12619	1	367-35
Nygade 1A	4900	Nakskov	12604	1	367-35
Nygade 1B	4900	Nakskov	12604	1	367-35
Nygade 1C	4900	Nakskov	12604	1	367-35
Nygade 2	4900	Nakskov	12605	1	367-33
Nygade 21	4900	Nakskov	15177	1	367-35
Nygade 23	4900	Nakskov	12622	1	367-35
Nygade 25	4900	Nakskov	12624	1	367-35
Nygade 27	4900	Nakskov	12626	1	367-35
Nygade 27	4900	Nakskov	12626	2	367-35
Nygade 29	4900	Nakskov	12628	1	367-35
Nygade 3	4900	Nakskov	12606	1	367-35
Nygade 33	4900	Nakskov	12632	1	367-35
Nygade 4	4900	Nakskov	15208	1	367-33
Nygade 9	4900	Nakskov	12611	1	367-35
Nørregade 10	4970	Rødby	25499	1	383-100
Nørregade 11	4930	Maribo	7226	1	363-53
Nørregade 12	4930	Maribo	7227	1	363-53
Nørregade 12A	4970	Rødby	25501	1	383-100
Nørregade 12A	4970	Rødby	25501	9	383-100
Nørregade 12B	4970	Rødby	25501	2	383-100
Nørregade 13	4970	Rødby	25502	1	383-100
Nørregade 14	4930	Maribo	9568	1	363-53
Nørregade 15	4930	Maribo	7229	1	363-53
Nørregade 15	4930	Maribo	7229	2	363-53
Nørregade 16	4970	Rødby	25504	1	383-100
Nørregade 17	4930	Maribo	7230	1	363-53
Nørregade 17	4970	Rødby	25505	1	383-100
Nørregade 17	4970	Rødby	25505	2	383-100
Nørregade 17	4970	Rødby	25505	3	383-100
Nørregade 19	4970	Rødby	25506	1	383-100
Nørregade 2	4930	Maribo	8264	2	363-53
Nørregade 21	4970	Rødby	25507	1	383-100
Nørregade 23	4970	Rødby	25508	1	383-100
Nørregade 25	4970	Rødby	25509	1	383-100
Nørregade 3	4930	Maribo	8364	2	363-53
Nørregade 4	4930	Maribo	8264	3	363-53
Nørregade 4	4970	Rødby	25494	1	383-100

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Nørregade 4	4970	Rødby	25494	2	383-100
Nørregade 4A	4930	Maribo	8264	3	363-53
Nørregade 4B	4930	Maribo	8264	3	363-53
Nørregade 4C	4930	Maribo	8264	3	363-53
Nørregade 4D	4930	Maribo	8264	3	363-53
Nørregade 4E	4930	Maribo	8264	3	363-53
Nørregade 4F	4930	Maribo	8264	3	363-53
Nørregade 4G	4930	Maribo	8264	3	363-53
Nørregade 4H	4930	Maribo	8264	4	363-53
Nørregade 6	4970	Rødby	25495	1	383-100
Nørregade 8	4930	Maribo	7223	1	363-53
Nørregade 8	4970	Rødby	25497	1	383-100
Nørregade 9	4930	Maribo	7224	1	363-53
Nørregade 9A	4970	Rødby	25500	1	383-100
Nørregade 9A	4970	Rødby	25500	2	383-100
Nørregade 9B	4970	Rødby	25500	1	383-100
Nørregade 9C	4970	Rødby	25500	1	383-100
Nørrevold 2	4900	Nakskov	12665	1	367-41
Nørrevold 4	4900	Nakskov	12667	1	367-22
Perlestikkergade 13	4900	Nakskov	12872	1	367-38
Perlestikkergade 13	4900	Nakskov	12872	2	367-38
Perlestikkergade 13	4900	Nakskov	12872	4	367-38
Perlestikkergade 13	4900	Nakskov	12872	5	367-38
Perlestikkergade 15A	4900	Nakskov	15323	1	367-38
Perlestikkergade 3	4900	Nakskov	12862	1	367-38
Perlestikkergade 5	4900	Nakskov	12864	1	367-38
Perlestikkergade 7	4900	Nakskov	12866	1	367-38
Præstestræde 2A	4900	Nakskov	12899	1	367-45
Præstestræde 2B	4900	Nakskov	12899	3	367-45
Præstestræde 2C	4900	Nakskov	12899	3	367-45
Præstestræde 2D	4900	Nakskov	12899	3	367-45
Præstestræde 2E	4900	Nakskov	12899	3	367-45
Præstestræde 2F	4900	Nakskov	12899	2	367-45
Præstestræde 4	4900	Nakskov	12900	1	367-45
Præstevænget 6	4895	Errindlev	2291	1	355-16
Riddersborgvej 1	4900	Nakskov	12990	1	360-101
Riddersborgvej 13	4900	Nakskov	13000	1	360-101
Riddersborgvej 15	4900	Nakskov	13002	1	360-101
Riddersborgvej 3	4900	Nakskov	12992	1	360-101
Riddersborgvej 5	4900	Nakskov	12994	1	360-101
Riddersborgvej 7	4900	Nakskov	12994	1	360-101
Rosengade 10	4930	Maribo	7530	1	363-10
Rosengade 2	4930	Maribo	7527	1	363-10
Rosengade 2	4930	Maribo	7527	2	363-10

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Rosengade 4	4930	Maribo	7528	1	363-10
Rosengade 4	4930	Maribo	7528	2	363-10
Rosengade 4	4930	Maribo	7528	3	363-10
Rosengade 8	4930	Maribo	7529	1	363-10
Rosengade 8	4930	Maribo	7529	2	363-10
Rosningevej 1	4953	Vesterborg	4214	1	359-12
Rosningevej 1	4953	Vesterborg	4214	2	359-12
Rosningevej 3	4953	Vesterborg	4213	1	359-12
Rosningevej 4	4953	Vesterborg	4289	1	359-12
Rosningevej 6	4953	Vesterborg	4210	1	359-12
Rødbyvej 1	4895	Errindlev	1317	1	355-16
Rødbyvej 1	4895	Errindlev	1317	2	355-16
Rødbyvej 11	4895	Errindlev	1323	1	355-16
Rødbyvej 11	4895	Errindlev	1323	2	355-16
Rødbyvej 13	4895	Errindlev	1325	1	355-16
Rødbyvej 13	4895	Errindlev	1325	2	355-16
Rødbyvej 13	4895	Errindlev	1325	3	355-16
Rødbyvej 13	4895	Errindlev	1325	4	355-16
Rødbyvej 13	4895	Errindlev	1325	5	355-16
Rødbyvej 17	4895	Errindlev	1327	1	355-16
Rødbyvej 19	4895	Errindlev	1328	1	355-16
Rødbyvej 2	4895	Errindlev	1318	1	355-16
Rødbyvej 2	4895	Errindlev	1318	2	355-16
Rødbyvej 21	4895	Errindlev	1329	1	355-16
Rødbyvej 4	4895	Errindlev	1319	1	355-16
Rødbyvej 4	4895	Errindlev	1319	2	355-16
Rødbyvej 5	4895	Errindlev	1320	1	355-16
Rødbyvej 6	4895	Errindlev	1909	1	355-16
Rødbyvej 7	4895	Errindlev	1321	1	355-16
Rødbyvej 7	4895	Errindlev	1321	2	355-16
Rødbyvej 9	4895	Errindlev	1322	1	355-16
Rødbyvej 9	4895	Errindlev	1322	2	355-16
Rønnebærvej 1	4900	Nakskov	13323	1	360-101
Rønnebærvej 10	4900	Nakskov	13331	1	360-101
Rønnebærvej 11	4900	Nakskov	13332	1	360-101
Rønnebærvej 12	4900	Nakskov	13333	1	360-101
Rønnebærvej 13	4900	Nakskov	13334	1	360-101
Rønnebærvej 14	4900	Nakskov	13335	1	360-101
Rønnebærvej 15	4900	Nakskov	13336	1	360-101
Rønnebærvej 16	4900	Nakskov	13337	1	360-101
Rønnebærvej 17	4900	Nakskov	13338	1	360-101
Rønnebærvej 18	4900	Nakskov	13339	1	360-101
Rønnebærvej 19	4900	Nakskov	13340	1	360-101
Rønnebærvej 20	4900	Nakskov	13341	1	360-101

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Rønnebærvej 21	4900	Nakskov	13342	1	360-101
Rønnebærvej 22	4900	Nakskov	13343	1	360-101
Rønnebærvej 23	4900	Nakskov	13344	1	360-101
Rønnebærvej 3	4900	Nakskov	13324	1	360-101
Rønnebærvej 4	4900	Nakskov	13325	1	360-101
Rønnebærvej 5	4900	Nakskov	13326	1	360-101
Rønnebærvej 6	4900	Nakskov	13327	1	360-101
Rønnebærvej 7	4900	Nakskov	13328	1	360-101
Rønnebærvej 8	4900	Nakskov	13329	1	360-101
Rønnebærvej 9	4900	Nakskov	13330	1	360-101
Rådhuset 1	4930	Maribo	8263	1	363-53
Rådhusstræde 1	4970	Rødby	25687	1	383-100
Rådhusstræde 2	4970	Rødby	25688	1	383-100
Rådhusstræde 3	4970	Rødby	25689	1	383-100
Rådhusstræde 3	4970	Rødby	25689	3	383-100
Rådhusstræde 3	4970	Rødby	25689	4	383-100
Rådhusstræde 4A	4970	Rødby	25690	1	383-100
Rådhusstræde 4B	4970	Rødby	25690	1	383-100
Rådhusstræde 4C	4970	Rødby	25690	1	383-100
Rådhusstræde 5	4970	Rødby	25691	1	383-100
Rådhusstræde 7	4970	Rødby	25692	1	383-100
Rådhusstræde 9	4970	Rødby	25693	1	383-100
Rådhusstræde 9	4970	Rødby	25693	2	383-100
Skibevej 71	4941	Bandholm	7821	6	363-18
Skibevej 71A	4941	Bandholm	7821	3	363-18
Skibevej 71B	4941	Bandholm	7821	3	363-18
Skibevej 71C	4941	Bandholm	7821	3	363-18
Skibevej 71D	4941	Bandholm	7821	5	363-18
Skibevej 73	4941	Bandholm	7821	2	363-18
Skibevej 73A	4941	Bandholm	7821	1	363-18
Skibevej 73B	4941	Bandholm	7821	1	363-18
Skibevej 73C	4941	Bandholm	7821	1	363-18
Skibevej 77	4941	Bandholm	7822	1	363-18
Skibevej 77	4941	Bandholm	7822	2	363-18
Skibsværftsvej 4	4900	Nakskov	13447	1	367-55
Skimminge 1A	4930	Maribo	8792	3	363-53
Skolevænget 1	4895	Errindlev	1936	1	355-16
Skolevænget 10	4895	Errindlev	1956	1	355-16
Skolevænget 10	4895	Errindlev	1956	2	355-16
Skolevænget 11	4895	Errindlev	1944	1	355-16
Skolevænget 11	4895	Errindlev	1944	2	355-16
Skolevænget 12	4895	Errindlev	1955	1	355-16
Skolevænget 12	4895	Errindlev	1955	2	355-16
Skolevænget 13	4895	Errindlev	1941	1	355-16

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Skolevænget 13	4895	Errindlev	1941	2	355-16
Skolevænget 14	4895	Errindlev	190	1	355-16
Skolevænget 15	4895	Errindlev	1943	1	355-16
Skolevænget 15	4895	Errindlev	1943	2	355-16
Skolevænget 17	4895	Errindlev	1935	1	355-16
Skolevænget 17	4895	Errindlev	1935	2	355-16
Skolevænget 19	4895	Errindlev	1946	1	355-16
Skolevænget 2	4895	Errindlev	1930	1	355-16
Skolevænget 2	4895	Errindlev	1930	2	355-16
Skolevænget 21	4895	Errindlev	1945	1	355-16
Skolevænget 21	4895	Errindlev	1945	2	355-16
Skolevænget 23	4895	Errindlev	1947	1	355-16
Skolevænget 25	4895	Errindlev	1948	1	355-16
Skolevænget 27	4895	Errindlev	1949	1	355-16
Skolevænget 3	4895	Errindlev	1937	1	355-16
Skolevænget 3	4895	Errindlev	1937	2	355-16
Skolevænget 4	4895	Errindlev	1959	1	355-16
Skolevænget 4	4895	Errindlev	1959	2	355-16
Skolevænget 5	4895	Errindlev	1938	1	355-16
Skolevænget 6	4895	Errindlev	1958	1	355-16
Skolevænget 6	4895	Errindlev	1958	2	355-16
Skolevænget 7	4895	Errindlev	1940	1	355-16
Skolevænget 7	4895	Errindlev	1940	2	355-16
Skolevænget 8	4895	Errindlev	1957	1	355-16
Skolevænget 8	4895	Errindlev	1957	2	355-16
Skolevænget 9	4895	Errindlev	1942	1	355-16
Smedestræde 2	4930	Maribo	8281	2	363-53
Stadionvej 1	4895	Errindlev	2383	1	355-16
Stadionvej 11	4895	Errindlev	1951	3	355-16
Stadionvej 13	4895	Errindlev	1950	1	355-16
Stadionvej 2	4895	Errindlev	2341	1	355-16
Stadionvej 2	4895	Errindlev	2341	2	355-16
Stadionvej 3	4895	Errindlev	1939	1	355-16
Stadionvej 3	4895	Errindlev	1939	2	355-16
Stadionvej 5	4895	Errindlev	1954	1	355-16
Stadionvej 7	4895	Errindlev	1953	1	355-16
Stadionvej 7	4895	Errindlev	1953	2	355-16
Stadionvej 9	4895	Errindlev	1952	1	355-16
Stationsvej 10	4941	Bandholm	8033	1	363-18
Stationsvej 13	4941	Bandholm	6190	1	363-18
Strandparken 5	4941	Bandholm	8048	1	363-18
Strandparken 7	4941	Bandholm	9569	1	363-18
Strandpromenaden 10	4900	Nakskov	13825	1	360-101
Strandpromenaden 10	4900	Nakskov	13825	2	360-101

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Strandpromenaden 12	4900	Nakskov	13826	1	360-101
Strandpromenaden 14	4900	Nakskov	13827	1	360-101
Strandpromenaden 16	4900	Nakskov	13828	1	360-101
Strandpromenaden 18	4900	Nakskov	13829	1	360-101
Strandpromenaden 20	4900	Nakskov	13830	1	360-101
Strandpromenaden 22	4900	Nakskov	13831	1	360-101
Strandpromenaden 24	4900	Nakskov	13832	1	360-101
Strandpromenaden 26	4900	Nakskov	13833	1	360-101
Strandpromenaden 28	4900	Nakskov	13834	1	360-101
Strandpromenaden 30	4900	Nakskov	13835	1	360-101
Strandvej 10	4900	Nakskov	13852	1	360-101
Strandvej 12	4900	Nakskov	13854	1	360-101
Strandvej 14	4900	Nakskov	13856	1	360-101
Strandvej 16	4900	Nakskov	13858	1	360-101
Strandvej 18	4900	Nakskov	13860	1	360-101
Strandvej 2	4900	Nakskov	13844	1	360-101
Strandvej 4	4900	Nakskov	13846	1	360-101
Strandvej 6	4900	Nakskov	13848	1	360-101
Strandvej 8	4900	Nakskov	13850	1	360-101
Suhrs Gade 1	4930	Maribo	8068	1	363-53
Suhrs Gade 10	4930	Maribo	8074	1	363-53
Suhrs Gade 11	4930	Maribo	8075	2	363-53
Suhrs Gade 11A	4930	Maribo	8075	1	363-53
Suhrs Gade 11B	4930	Maribo	8075	1	363-53
Suhrs Gade 13A	4930	Maribo	9756	1	363-53
Suhrs Gade 13B	4930	Maribo	9756	1	363-53
Suhrs Gade 13C	4930	Maribo	8077	1	363-53
Suhrs Gade 15	4930	Maribo	8078	1	363-53
Suhrs Gade 6	4930	Maribo	9791	1	363-53
Suhrs Gade 7	4930	Maribo	8071	1	363-53
Suhrs Gade 9	4930	Maribo	8073	1	363-53
Svingelsvej 10	4900	Nakskov	13950	1	367-38
Søllestedgårdvej 2	4920	Søllested	4013	2	360-67
Søllestedgårdvej 4	4920	Søllested	4013	1	360-67
Søllestedgårdvej 4	4920	Søllested	4013	4	360-67
Søllestedgårdvej 4	4920	Søllested	4013	5	360-67
Søllestedgårdvej 4	4920	Søllested	4013	14	360-67
Søndergade 1	4970	Rødby	26155	1	383-100
Søndergade 1	4970	Rødby	26155	2	383-100
Søndergade 1	4970	Rødby	26155	3	383-100
Søndergade 1	4970	Rødby	26155	4	383-100
Søndergade 10	4900	Nakskov	14090	1	367-44
Søndergade 10	4970	Rødby	26166	1	383-100
Søndergade 10	4970	Rødby	26166	2	383-100

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Søndergade 11	4930	Maribo	8104	1	363-10
Søndergade 11	4930	Maribo	8104	3	363-10
Søndergade 11	4970	Rødby	26167	1	383-100
Søndergade 11	4970	Rødby	26167	2	383-100
Søndergade 12	4900	Nakskov	14092	1	367-44
Søndergade 12	4970	Rødby	26168	1	383-100
Søndergade 12	4970	Rødby	26168	2	383-100
Søndergade 13	4930	Maribo	8105	1	363-10
Søndergade 14	4930	Maribo	8106	1	363-10
Søndergade 14	4930	Maribo	8106	2	363-10
Søndergade 14	4900	Nakskov	14094	1	367-44
Søndergade 14	4970	Rødby	26170	1	383-100
Søndergade 14	4970	Rødby	26170	2	383-100
Søndergade 15	4930	Maribo	8107	1	363-10
Søndergade 15B	4970	Rødby	26925	1	383-100
Søndergade 15B	4970	Rødby	26925	2	383-100
Søndergade 16	4930	Maribo	8108	1	363-10
Søndergade 16	4930	Maribo	8108	2	363-10
Søndergade 16	4900	Nakskov	14096	1	367-44
Søndergade 16	4970	Rødby	26172	1	383-100
Søndergade 17	4930	Maribo	8109	1	363-10
Søndergade 17	4930	Maribo	8109	2	363-10
Søndergade 17	4970	Rødby	26173	1	383-100
Søndergade 17	4970	Rødby	26173	2	383-100
Søndergade 17	4970	Rødby	26173	3	383-100
Søndergade 18	4930	Maribo	8110	1	363-10
Søndergade 18	4930	Maribo	8110	2	363-10
Søndergade 18	4900	Nakskov	14098	1	367-44
Søndergade 18	4970	Rødby	26174	1	383-100
Søndergade 18	4970	Rødby	26174	2	383-100
Søndergade 18	4970	Rødby	26174	3	383-100
Søndergade 19	4930	Maribo	8111	1	363-10
Søndergade 19	4930	Maribo	8111	2	363-10
Søndergade 19	4970	Rødby	26175	1	383-100
Søndergade 2	4900	Nakskov	14083	1	367-44
Søndergade 2	4970	Rødby	26159	1	383-100
Søndergade 2	4970	Rødby	26159	2	383-100
Søndergade 20	4930	Maribo	8112	1	363-10
Søndergade 20	4930	Maribo	8112	2	363-10
Søndergade 20	4900	Nakskov	14100	1	367-44
Søndergade 20	4900	Nakskov	14100	2	367-44
Søndergade 20A	4970	Rødby	26176	1	383-100
Søndergade 20A	4970	Rødby	26176	3	383-100
Søndergade 21	4930	Maribo	8113	1	363-10

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Søndergade 21	4930	Maribo	8113	2	363-10
Søndergade 21	4970	Rødby	26181	1	383-100
Søndergade 21	4970	Rødby	26181	2	383-100
Søndergade 22	4930	Maribo	8114	1	363-10
Søndergade 22	4930	Maribo	8114	2	363-10
Søndergade 22	4900	Nakskov	14102	1	367-44
Søndergade 22	4970	Rødby	26182	1	383-100
Søndergade 22	4970	Rødby	26182	2	383-100
Søndergade 23	4930	Maribo	8115	1	363-10
Søndergade 23	4970	Rødby	26183	1	383-100
Søndergade 23	4970	Rødby	26183	2	383-100
Søndergade 23	4970	Rødby	26183	3	383-100
Søndergade 24	4930	Maribo	8116	1	363-10
Søndergade 24	4930	Maribo	8116	2	363-10
Søndergade 24	4900	Nakskov	14104	1	367-44
Søndergade 24	4970	Rødby	26184	1	383-100
Søndergade 24	4970	Rødby	26184	2	383-100
Søndergade 24	4970	Rødby	26184	3	383-100
Søndergade 25	4930	Maribo	8117	1	363-10
Søndergade 25	4930	Maribo	8117	3	363-10
Søndergade 25	4970	Rødby	26185	1	383-100
Søndergade 26	4930	Maribo	8118	1	363-10
Søndergade 27	4930	Maribo	8119	1	363-10
Søndergade 27	4930	Maribo	8119	2	363-10
Søndergade 27	4970	Rødby	26187	1	383-100
Søndergade 27	4970	Rødby	26187	2	383-100
Søndergade 28	4930	Maribo	8120	1	363-10
Søndergade 28	4930	Maribo	8120	2	363-10
Søndergade 28	4970	Rødby	26188	1	383-100
Søndergade 28	4970	Rødby	26188	3	383-100
Søndergade 29	4970	Rødby	26189	1	383-100
Søndergade 29	4970	Rødby	26189	2	383-100
Søndergade 29	4970	Rødby	26189	3	383-100
Søndergade 3	4970	Rødby	26160	1	383-100
Søndergade 30	4930	Maribo	8121	1	363-10
Søndergade 30	4900	Nakskov	14108	1	367-44
Søndergade 30	4970	Rødby	26190	1	383-100
Søndergade 30	4970	Rødby	26190	2	383-100
Søndergade 31	4970	Rødby	26191	1	383-100
Søndergade 31	4970	Rødby	26191	2	383-100
Søndergade 31	4970	Rødby	26191	3	383-100
Søndergade 31	4970	Rødby	26191	4	383-100
Søndergade 32	4930	Maribo	8122	1	363-10
Søndergade 32	4900	Nakskov	14109	1	367-44

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Søndergade 32	4970	Rødby	26192	1	383-100
Søndergade 32	4970	Rødby	26192	2	383-100
Søndergade 32	4970	Rødby	26192	3	383-100
Søndergade 33	4970	Rødby	26193	1	383-100
Søndergade 34	4930	Maribo	8123	1	363-10
Søndergade 34	4900	Nakskov	14111	1	367-44
Søndergade 34	4900	Nakskov	14111	3	367-44
Søndergade 34	4900	Nakskov	14111	4	367-44
Søndergade 34	4970	Rødby	26194	1	383-100
Søndergade 34	4970	Rødby	26194	2	383-100
Søndergade 35	4970	Rødby	26195	1	383-100
Søndergade 35	4970	Rødby	26195	2	383-100
Søndergade 35	4970	Rødby	26195	3	383-100
Søndergade 36	4930	Maribo	8124	1	363-10
Søndergade 36	4930	Maribo	8124	2	363-10
Søndergade 36	4930	Maribo	8124	3	363-10
Søndergade 36	4900	Nakskov	14113	1	367-44
Søndergade 36	4900	Nakskov	14113	2	367-44
Søndergade 36	4970	Rødby	26196	1	383-100
Søndergade 36	4970	Rødby	26196	2	383-100
Søndergade 37	4970	Rødby	26197	1	383-100
Søndergade 37	4970	Rødby	26197	2	383-100
Søndergade 38	4900	Nakskov	14114	1	367-44
Søndergade 38	4970	Rødby	26198	1	383-100
Søndergade 39	4970	Rødby	26199	1	383-100
Søndergade 39	4970	Rødby	26199	2	383-100
Søndergade 39	4970	Rødby	26199	3	383-100
Søndergade 4	4900	Nakskov	14085	1	367-44
Søndergade 40	4930	Maribo	8126	1	363-10
Søndergade 40	4930	Maribo	8126	2	363-10
Søndergade 40	4900	Nakskov	14116	1	367-44
Søndergade 40	4970	Rødby	26200	1	383-100
Søndergade 40	4970	Rødby	26200	2	383-100
Søndergade 40A	4900	Nakskov	12599	3	367-44
Søndergade 42	4930	Maribo	8127	1	363-10
Søndergade 42	4900	Nakskov	15246	1	367-44
Søndergade 42	4970	Rødby	26201	1	383-100
Søndergade 42	4970	Rødby	26201	2	383-100
Søndergade 42	4970	Rødby	26201	3	383-100
Søndergade 44	4930	Maribo	8128	1	363-10
Søndergade 44	4970	Rødby	26202	1	383-100
Søndergade 44	4970	Rødby	26202	2	383-100
Søndergade 46	4930	Maribo	8129	1	363-10
Søndergade 46	4930	Maribo	8129	2	363-10

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Søndergade 46	4970	Rødby	26203	1	383-100
Søndergade 48	4930	Maribo	8130	1	363-10
Søndergade 48	4970	Rødby	26204	1	383-100
Søndergade 4A	4970	Rødby	26161	1	383-100
Søndergade 4B	4970	Rødby	26161	1	383-100
Søndergade 5	4970	Rødby	26162	1	383-100
Søndergade 5	4970	Rødby	26162	2	383-100
Søndergade 51	4900	Nakskov	14120	1	367-44
Søndergade 55	4900	Nakskov	14121	1	367-44
Søndergade 6	4900	Nakskov	14087	1	367-44
Søndergade 6	4900	Nakskov	14087	2	367-44
Søndergade 6	4970	Rødby	26163	1	383-100
Søndergade 7	4970	Rødby	26164	1	383-100
Søndergade 7	4970	Rødby	26164	2	383-100
Søndergade 9	4970	Rødby	26165	1	383-100
Søndergade 9	4970	Rødby	26165	2	383-100
Søndergade 9	4970	Rødby	26165	3	383-100
Tietgensvej 1	4900	Nakskov	14424	1	367-49
Tietgensvej 1	4900	Nakskov	14424	2	367-49
Tietgensvej 1	4900	Nakskov	14424	3	367-49
Tietgensvej 1	4900	Nakskov	14424	4	367-49
Tietgensvej 1	4900	Nakskov	14424	5	367-49
Tietgensvej 1	4900	Nakskov	14424	6	367-49
Tietgensvej 1	4900	Nakskov	14424	7	367-49
Tietgensvej 1	4900	Nakskov	14424	15	367-49
Tietgensvej 1	4900	Nakskov	14424	16	367-49
Tietgensvej 1	4900	Nakskov	14424	24	367-49
Tietgensvej 1	4900	Nakskov	14424	30	367-49
Tietgensvej 1	4900	Nakskov	14424	32	367-49
Tietgensvej 1	4900	Nakskov	14424	36	367-49
Tietgensvej 1	4900	Nakskov	14424	51	367-49
Tietgensvej 1	4900	Nakskov	14424	52	367-49
Tietgensvej 1	4900	Nakskov	14424	62	367-49
Tilegade 11	4900	Nakskov	14318	1	367-45
Tilegade 11G	4900	Nakskov	14318	2	367-45
Tilegade 15	4900	Nakskov	14322	1	367-45
Tilegade 15	4900	Nakskov	14322	3	367-45
Tilegade 17	4900	Nakskov	14323	1	367-45
Tilegade 17	4900	Nakskov	14323	2	367-45
Tilegade 19	4900	Nakskov	14325	1	367-45
Tilegade 21	4900	Nakskov	14327	1	367-45
Tilegade 21	4900	Nakskov	14327	2	367-45
Tilegade 21	4900	Nakskov	14327	3	367-45
Tilegade 23	4900	Nakskov	14329	1	367-45

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Tilegade 23	4900	Nakskov	14329	2	367-45
Tilegade 23	4900	Nakskov	14329	3	367-45
Tilegade 25	4900	Nakskov	14331	1	367-45
Tilegade 25	4900	Nakskov	14331	2	367-45
Tilegade 27	4900	Nakskov	14333	1	367-45
Tilegade 29	4900	Nakskov	14335	1	367-45
Tilegade 3	4900	Nakskov	14313	1	367-45
Tilegade 3	4900	Nakskov	14313	3	367-45
Tilegade 30	4900	Nakskov	11623	8	367-35
Tilegade 31	4900	Nakskov	14337	1	367-45
Tilegade 32	4900	Nakskov	11623	8	367-35
Tilegade 33	4900	Nakskov	14339	1	367-45
Tilegade 34	4900	Nakskov	11623	8	367-35
Tilegade 35	4900	Nakskov	14341	1	367-45
Tilegade 35	4900	Nakskov	14341	2	367-45
Tilegade 36	4900	Nakskov	11623	8	367-35
Tilegade 37	4900	Nakskov	14343	1	367-45
Tilegade 37	4900	Nakskov	14343	2	367-45
Tilegade 38	4900	Nakskov	14342	1	367-35
Tilegade 3G	4900	Nakskov	14313	2	367-45
Tilegade 41	4900	Nakskov	14345	1	367-45
Tilegade 7	4900	Nakskov	14314	1	367-45
Tilegade 7	4900	Nakskov	14314	2	367-45
Tilegade 9	4900	Nakskov	14316	1	367-45
Tolderensstræde 10	4900	Nakskov	14411	1	367-53
Tolderensstræde 12	4900	Nakskov	14413	1	367-53
Tolderensstræde 14	4900	Nakskov	14415	1	367-53
Tolderensstræde 16	4900	Nakskov	14416	1	367-53
Tolderensstræde 18	4900	Nakskov	14417	1	367-53
Tolderensstræde 20	4900	Nakskov	14418	1	367-53
Tolderensstræde 22	4900	Nakskov	14419	1	367-53
Tolderensstræde 24	4900	Nakskov	14420	1	367-53
Tolderensstræde 26	4900	Nakskov	14421	1	367-53
Tolderensstræde 28	4900	Nakskov	14422	1	367-53
Tolderensstræde 30	4900	Nakskov	14423	1	367-53
Tolderensstræde 6	4900	Nakskov	15217	1	367-53
Tolderensstræde 8	4900	Nakskov	14409	1	367-53
Torvegade 10	4970	Rødby	26243	1	383-203
Torvegade 11	4970	Rødby	26244	1	383-203
Torvegade 12	4970	Rødby	26245	1	383-203
Torvegade 13	4970	Rødby	26246	1	383-203
Torvegade 14	4970	Rødby	26247	1	383-203
Torvegade 15	4970	Rødby	26248	1	383-203
Torvegade 16	4970	Rødby	26249	1	383-203

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Torvegade 17	4970	Rødby	26250	1	383-203
Torvegade 18	4970	Rødby	26251	1	383-203
Torvegade 19	4970	Rødby	26252	1	383-203
Torvegade 2	4930	Maribo	9538	1	363-10
Torvegade 2	4930	Maribo	9538	2	363-10
Torvegade 2	4930	Maribo	9538	3	363-10
Torvegade 20	4970	Rødby	26253	1	383-203
Torvegade 21	4970	Rødby	26254	1	383-203
Torvegade 22	4970	Rødby	26255	1	383-203
Torvegade 23	4970	Rødby	26256	1	383-203
Torvegade 24	4970	Rødby	26257	1	383-203
Torvegade 25	4970	Rødby	26258	1	383-203
Torvegade 26	4970	Rødby	26259	1	383-203
Torvegade 27	4970	Rødby	26260	1	383-203
Torvegade 3	4970	Rødby	26236	1	383-203
Torvegade 4	4930	Maribo	8104	2	363-10
Torvegade 4	4970	Rødby	26237	1	383-203
Torvegade 5	4970	Rødby	26238	1	383-203
Torvegade 6	4930	Maribo	6942	1	363-10
Torvegade 6	4930	Maribo	6942	2	363-10
Torvegade 6	4930	Maribo	6942	3	363-10
Torvegade 6	4970	Rødby	26239	1	383-203
Torvegade 7	4970	Rødby	26240	1	383-203
Torvegade 8	4930	Maribo	6941	1	363-10
Torvegade 8	4930	Maribo	6941	2	363-10
Torvegade 8	4970	Rødby	26241	1	383-203
Torvegade 9	4970	Rødby	26242	1	383-203
Torvet 1	4930	Maribo	8264	1	363-53
Torvet 10	4930	Maribo	8273	1	363-53
Torvet 11	4930	Maribo	8274	1	363-53
Torvet 11	4930	Maribo	8274	3	363-53
Torvet 12	4930	Maribo	8275	1	363-53
Torvet 14	4930	Maribo	8276	1	363-53
Torvet 16	4930	Maribo	8277	1	363-53
Torvet 17	4930	Maribo	8278	1	363-53
Torvet 2	4930	Maribo	8265	1	363-53
Torvet 20	4930	Maribo	8281	1	363-53
Torvet 22	4930	Maribo	8283	1	363-10
Torvet 22	4930	Maribo	8283	2	363-10
Torvet 22	4930	Maribo	8283	3	363-10
Torvet 25	4930	Maribo	8286	3	363-53
Torvet 25A	4930	Maribo	8286	1	363-53
Torvet 26	4930	Maribo	8287	1	363-10
Torvet 28	4930	Maribo	8288	1	363-10

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Torvet 28	4930	Maribo	8288	3	363-10
Torvet 3	4930	Maribo	8266	1	363-53
Torvet 3	4930	Maribo	8266	3	363-53
Torvet 3	4970	Rødby	26270	1	383-100
Torvet 30	4930	Maribo	8289	1	363-10
Torvet 4	4930	Maribo	8267	1	363-53
Torvet 5	4930	Maribo	8268	1	363-53
Torvet 5	4970	Rødby	26271	1	383-100
Torvet 6	4930	Maribo	8269	1	363-53
Torvet 7	4970	Rødby	26272	1	383-100
Torvet 7	4970	Rødby	26272	2	383-100
Torvet 8	4930	Maribo	8271	1	363-53
Torvet 9	4930	Maribo	8272	1	363-53
Torvet 9	4930	Maribo	8272	2	363-53
Tømmergade 7	4900	Nakskov	14462	3	360-155
Tømmergade 8	4900	Nakskov	14462	1	360-155
Vejlegade 13	4900	Nakskov	14521	1	367-53
Vejlegade 15	4900	Nakskov	14521	3	367-53
Vejlegade 16	4900	Nakskov	14523	1	367-43
Vejlegade 17	4900	Nakskov	14524	1	367-53
Vejlegade 18	4900	Nakskov	14525	1	367-43
Vejlegade 19	4900	Nakskov	14526	1	367-53
Vejlegade 20	4900	Nakskov	14527	1	367-43
Vejlegade 26	4900	Nakskov	14531	1	367-43
Vejlegade 28	4900	Nakskov	14533	1	367-43
Vejlegade 28	4900	Nakskov	14533	2	367-43
Vejlegade 33	4900	Nakskov	14536	1	367-22
Vejlegade 35	4900	Nakskov	14537	1	367-22
Vejlegade 41	4900	Nakskov	14541	1	360-65
Vejlegadebro 1	4900	Nakskov	14549	1	360-65
Vejrø 2	4943	Torrig L	19363	1	360-33
Vesterbrogade 10	4930	Maribo	8315	1	363-53
Vesterbrogade 55A	4930	Maribo	8356	1	363-53
Vesterbrogade 55B	4930	Maribo	8356	1	363-53
Vesterbrogade 55C	4930	Maribo	8356	1	363-53
Vesterbrogade 55D	4930	Maribo	8356	1	363-53
Vesterbrogade 55E	4930	Maribo	8356	1	363-53
Vesterbrogade 55J	4930	Maribo	8356	1	363-53
Vesterbrogade 55K	4930	Maribo	8356	1	363-53
Vestergade 1	4930	Maribo	8363	1	363-53
Vestergade 1	4970	Rødby	26407	1	383-100
Vestergade 10	4930	Maribo	8372	1	363-53
Vestergade 10	4970	Rødby	26413	1	383-100
Vestergade 11	4970	Rødby	26414	1	383-100

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Vestergade 12	4930	Maribo	8374	1	363-53
Vestergade 12	4970	Rødby	26415	1	383-100
Vestergade 12	4970	Rødby	26415	2	383-100
Vestergade 13	4970	Rødby	26416	1	383-100
Vestergade 13	4970	Rødby	26416	2	383-100
Vestergade 14	4930	Maribo	8376	1	363-53
Vestergade 14A	4970	Rødby	26417	1	383-100
Vestergade 14B	4970	Rødby	26418	1	383-100
Vestergade 15	4970	Rødby	26419	1	383-100
Vestergade 15A	4930	Maribo	8378	1	363-53
Vestergade 16	4970	Rødby	26421	1	383-100
Vestergade 16	4970	Rødby	26421	2	383-100
Vestergade 17A	4930	Maribo	8379	1	363-53
Vestergade 17A	4970	Rødby	26422	1	383-100
Vestergade 17A	4970	Rødby	26422	2	383-100
Vestergade 18A	4970	Rødby	26423	1	383-100
Vestergade 18A	4970	Rødby	26423	2	383-100
Vestergade 19	4930	Maribo	8381	1	363-53
Vestergade 19	4970	Rødby	26424	1	383-100
Vestergade 2	4930	Maribo	8364	1	363-53
Vestergade 20	4930	Maribo	8070	1	363-53
Vestergade 20	4970	Rødby	26425	1	383-100
Vestergade 20	4970	Rødby	26425	2	383-100
Vestergade 21	4970	Rødby	26426	1	383-100
Vestergade 21A	4930	Maribo	8382	1	363-53
Vestergade 21B	4930	Maribo	8382	1	363-53
Vestergade 21C	4930	Maribo	8382	1	363-53
Vestergade 22A	4930	Maribo	8383	1	363-53
Vestergade 23	4970	Rødby	26428	1	383-100
Vestergade 23	4970	Rødby	26428	2	383-100
Vestergade 24	4930	Maribo	8384	1	363-53
Vestergade 24	4970	Rødby	26429	1	383-100
Vestergade 24	4970	Rødby	26429	2	383-100
Vestergade 25	4970	Rødby	26430	1	383-100
Vestergade 25	4970	Rødby	26430	2	383-100
Vestergade 25A	4930	Maribo	9316	1	363-53
Vestergade 25B	4930	Maribo	9316	1	363-53
Vestergade 26	4930	Maribo	8386	1	363-53
Vestergade 26	4970	Rødby	26431	1	383-100
Vestergade 26	4970	Rødby	26431	2	383-100
Vestergade 27	4970	Rødby	26432	1	383-100
Vestergade 27	4970	Rødby	26432	2	383-100
Vestergade 28	4930	Maribo	8388	1	363-53
Vestergade 28	4970	Rødby	26433	1	383-100

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Vestergade 28	4970	Rødby	26433	2	383-100
Vestergade 28	4970	Rødby	26433	3	383-100
Vestergade 29	4970	Rødby	26434	1	383-100
Vestergade 29	4970	Rødby	26434	2	383-100
Vestergade 29	4970	Rødby	26434	3	383-100
Vestergade 30	4970	Rødby	26435	1	383-100
Vestergade 30	4970	Rødby	26435	2	383-100
Vestergade 31	4970	Rødby	26436	1	383-100
Vestergade 31	4970	Rødby	26436	2	383-100
Vestergade 32	4930	Maribo	8390	1	363-53
Vestergade 33	4970	Rødby	26437	1	383-100
Vestergade 33	4970	Rødby	26437	2	383-100
Vestergade 33	4970	Rødby	26437	3	383-100
Vestergade 34	4930	Maribo	8391	1	363-53
Vestergade 35	4970	Rødby	26439	1	383-100
Vestergade 37	4970	Rødby	26441	1	383-100
Vestergade 39	4970	Rødby	26443	1	383-100
Vestergade 39	4970	Rødby	26443	2	383-100
Vestergade 39	4970	Rødby	26443	3	383-100
Vestergade 40	4970	Rødby	26444	1	383-100
Vestergade 40	4970	Rødby	26444	2	383-100
Vestergade 41	4930	Maribo	8397	1	363-53
Vestergade 41	4970	Rødby	26445	1	383-100
Vestergade 41	4970	Rødby	26445	2	383-100
Vestergade 42	4930	Maribo	8398	1	363-53
Vestergade 42	4970	Rødby	26446	1	383-100
Vestergade 42	4970	Rødby	26446	2	383-100
Vestergade 43	4930	Maribo	8399	1	363-53
Vestergade 43	4970	Rødby	26447	1	383-100
Vestergade 43	4970	Rødby	26447	2	383-100
Vestergade 44	4930	Maribo	8400	1	363-53
Vestergade 45	4970	Rødby	26449	1	383-100
Vestergade 45	4970	Rødby	26449	2	383-100
Vestergade 45A	4930	Maribo	8401	1	363-53
Vestergade 46	4970	Rødby	26450	1	383-100
Vestergade 46	4970	Rødby	26450	2	383-100
Vestergade 47	4970	Rødby	26451	1	383-100
Vestergade 47	4970	Rødby	26451	2	383-100
Vestergade 47	4970	Rødby	26451	3	383-100
Vestergade 48	4970	Rødby	26452	1	383-100
Vestergade 48	4970	Rødby	26452	2	383-100
Vestergade 48	4970	Rødby	26452	3	383-100
Vestergade 49	4930	Maribo	8405	1	363-53
Vestergade 49	4970	Rødby	26453	1	383-100

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Vestergade 4A	4970	Rødby	26409	1	383-100
Vestergade 4A	4970	Rødby	26409	2	383-100
Vestergade 5	4930	Maribo	8367	1	363-53
Vestergade 5	4970	Rødby	26410	1	383-100
Vestergade 5	4970	Rødby	26410	3	383-100
Vestergade 50	4970	Rødby	26454	1	383-100
Vestergade 50	4970	Rødby	26454	2	383-100
Vestergade 51	4970	Rødby	26455	1	383-100
Vestergade 51	4970	Rødby	26455	2	383-100
Vestergade 52	4970	Rødby	26456	1	383-100
Vestergade 52	4970	Rødby	26456	2	383-100
Vestergade 52	4970	Rødby	26456	3	383-100
Vestergade 53	4970	Rødby	26457	1	383-100
Vestergade 54	4930	Maribo	8410	1	363-53
Vestergade 54	4970	Rødby	26458	1	383-100
Vestergade 55	4970	Rødby	26459	1	383-100
Vestergade 55	4970	Rødby	26459	2	383-100
Vestergade 56	4970	Rødby	26460	1	383-100
Vestergade 56	4970	Rødby	26460	2	383-100
Vestergade 57	4970	Rødby	26461	1	383-100
Vestergade 58	4970	Rødby	26462	1	383-100
Vestergade 58	4970	Rødby	26462	2	383-100
Vestergade 58	4970	Rødby	26462	3	383-100
Vestergade 59	4970	Rødby	26463	1	383-100
Vestergade 59	4970	Rødby	26463	2	383-100
Vestergade 6	4970	Rødby	26411	1	383-100
Vestergade 6	4970	Rødby	26411	2	383-100
Vestergade 61	4970	Rødby	26464	1	383-100
Vestergade 61	4970	Rødby	26464	2	383-100
Vestergade 63	4970	Rødby	26465	1	383-100
Vestergade 63	4970	Rødby	26465	3	383-100
Vestergade 65	4970	Rødby	26466	1	383-100
Vestergade 65	4970	Rødby	26466	2	383-100
Vestergade 67	4970	Rødby	26467	1	383-100
Vestergade 67	4970	Rødby	26467	2	383-100
Vestergade 69	4970	Rødby	26468	1	383-100
Vestergade 69	4970	Rødby	26468	2	383-100
Vestergade 7	4930	Maribo	8369	1	363-53
Vestergade 71	4970	Rødby	26469	1	383-100
Vestergade 71	4970	Rødby	26469	2	383-100
Vestergade 71	4970	Rødby	26469	3	383-100
Vestergade 73	4970	Rødby	26470	1	383-100
Vestergade 73	4970	Rødby	26470	2	383-100
Vestergade 75	4970	Rødby	26471	1	383-100

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Vestergade 75	4970	Rødby	26471	2	383-100
Vestergade 77	4970	Rødby	26472	1	383-100
Vestergade 77	4970	Rødby	26472	2	383-100
Vestergade 77	4970	Rødby	26472	3	383-100
Vestergade 79	4970	Rødby	26473	1	383-100
Vestergade 79	4970	Rødby	26473	2	383-100
Vestergade 8	4930	Maribo	8370	1	363-53
Vestergade 8	4970	Rødby	26412	1	383-100
Vestergade 81A	4970	Rødby	26475	1	383-100
Vestergade 81B	4970	Rødby	26474	1	383-100
Vestergade 81B	4970	Rødby	26474	2	383-100
Vestergade 83A	4970	Rødby	27093	1	383-100
Vestergade 83B	4970	Rødby	26476	1	383-100
Vestergade 83B	4970	Rødby	26476	2	383-100
Vestergade 89A	4970	Rødby	26478	1	383-100
Vestergade 89A	4970	Rødby	26478	2	383-100
Vestergade 89B	4970	Rødby	26479	1	383-100
Vestergade 9	4930	Maribo	8371	1	363-53
Vestre Kaj 50B	4970	Rødby	24788	1	360-46
Vestre Kaj 50C	4970	Rødby	24761	1	360-34
Vestre Kaj 51	4970	Rødby	24788	2	360-46
Østergade 1	4930	Maribo	28589	1	363-79
Østergade 10	4930	Maribo	8756	1	363-53
Østergade 11	4930	Maribo	8757	1	363-79
Østergade 12	4930	Maribo	8758	1	363-53
Østergade 12	4970	Rødby	26494	1	383-100
Østergade 13	4930	Maribo	8759	1	363-79
Østergade 14	4930	Maribo	8760	1	363-53
Østergade 14A	4970	Rødby	26496	1	383-100
Østergade 14A	4970	Rødby	26496	2	383-100
Østergade 14A	4970	Rødby	26496	3	383-100
Østergade 14B	4970	Rødby	26496	1	383-100
Østergade 14C	4970	Rødby	26497	1	383-100
Østergade 14C	4970	Rødby	26497	2	383-100
Østergade 15	4970	Rødby	26498	1	383-100
Østergade 16	4930	Maribo	8762	1	363-53
Østergade 16	4970	Rødby	26499	1	383-100
Østergade 17A	4930	Maribo	8763	1	363-79
Østergade 18	4900	Nakskov	14675	1	367-33
Østergade 18A	4970	Rødby	26500	1	383-100
Østergade 18A	4970	Rødby	26500	2	383-100
Østergade 18B	4970	Rødby	26500	1	383-100
Østergade 18C	4970	Rødby	26500	1	383-100
Østergade 19	4970	Rødby	26501	1	383-100

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Østergade 19A	4930	Maribo	8765	1	363-79
Østergade 2	4970	Rødby	26485	1	383-100
Østergade 20	4900	Nakskov	14676	1	367-33
Østergade 20	4970	Rødby	26502	1	383-100
Østergade 21	4970	Rødby	26503	1	383-100
Østergade 22	4930	Maribo	8768	1	363-53
Østergade 22A	4970	Rødby	26504	1	383-100
Østergade 22A	4970	Rødby	26504	2	383-100
Østergade 22B	4970	Rødby	26506	1	383-100
Østergade 23	4970	Rødby	26507	1	383-100
Østergade 24	4970	Rødby	26508	1	383-100
Østergade 24	4970	Rødby	26508	2	383-100
Østergade 24	4970	Rødby	26508	3	383-100
Østergade 25	4970	Rødby	26509	1	383-100
Østergade 25	4970	Rødby	26509	2	383-100
Østergade 26	4930	Maribo	8771	1	363-53
Østergade 26	4970	Rødby	26510	1	383-100
Østergade 26	4970	Rødby	26510	2	383-100
Østergade 26	4970	Rødby	26510	3	383-100
Østergade 26	4970	Rødby	26510	4	383-100
Østergade 26	4970	Rødby	26510	5	383-100
Østergade 27	4970	Rødby	26511	1	383-100
Østergade 27	4970	Rødby	26511	2	383-100
Østergade 28	4970	Rødby	26512	1	383-100
Østergade 29	4930	Maribo	8773	1	363-53
Østergade 29	4970	Rødby	26513	1	383-100
Østergade 3	4930	Maribo	28590	1	363-79
Østergade 3	4970	Rødby	26487	1	383-100
Østergade 30	4970	Rødby	26514	1	383-100
Østergade 30	4970	Rødby	26514	2	383-100
Østergade 32	4970	Rødby	26515	1	383-100
Østergade 32	4970	Rødby	26515	2	383-100
Østergade 33	4970	Rødby	26516	1	383-100
Østergade 33	4970	Rødby	26516	2	383-100
Østergade 34	4970	Rødby	26517	1	383-100
Østergade 34	4970	Rødby	26517	2	383-100
Østergade 35	4930	Maribo	8777	1	363-53
Østergade 35	4970	Rødby	26518	1	383-100
Østergade 35	4970	Rødby	26518	2	383-100
Østergade 36	4930	Maribo	8778	1	363-53
Østergade 37	4970	Rødby	26520	1	383-100
Østergade 37	4970	Rødby	26520	2	383-100
Østergade 37	4970	Rødby	26520	3	383-100
Østergade 38	4970	Rødby	26521	1	383-112

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Østergade 38	4970	Rødby	26521	2	383-112
Østergade 38A	4930	Maribo	8780	1	363-53
Østergade 38B	4930	Maribo	8780	1	363-53
Østergade 39	4930	Maribo	8781	1	363-53
Østergade 39A	4970	Rødby	26522	1	383-100
Østergade 39A	4970	Rødby	26522	3	383-100
Østergade 39B	4970	Rødby	26522	1	383-100
Østergade 39C	4970	Rødby	26522	1	383-100
Østergade 39D	4970	Rødby	26522	1	383-100
Østergade 39E	4970	Rødby	26522	1	383-100
Østergade 39F	4970	Rødby	26522	1	383-100
Østergade 39G	4970	Rødby	26522	1	383-100
Østergade 39H	4970	Rødby	26522	1	383-100
Østergade 4	4930	Maribo	8752	1	363-53
Østergade 4	4970	Rødby	26488	1	383-100
Østergade 4	4970	Rødby	26488	2	383-100
Østergade 40	4970	Rødby	26523	1	383-100
Østergade 40	4970	Rødby	26523	2	383-100
Østergade 41	4970	Rødby	26524	2	383-100
Østergade 41A	4970	Rødby	26524	1	383-100
Østergade 41B	4970	Rødby	26524	1	383-100
Østergade 41C	4970	Rødby	26524	1	383-100
Østergade 41D	4970	Rødby	26524	1	383-100
Østergade 42	4930	Maribo	8782	2	363-53
Østergade 42	4970	Rødby	26525	1	383-100
Østergade 42	4970	Rødby	26525	2	383-100
Østergade 43	4970	Rødby	26526	2	383-100
Østergade 43A	4970	Rødby	26526	1	383-100
Østergade 43B	4970	Rødby	26526	1	383-100
Østergade 43C	4970	Rødby	26526	1	383-100
Østergade 44	4930	Maribo	8785	1	363-53
Østergade 45	4970	Rødby	26528	1	383-100
Østergade 45	4970	Rødby	26528	2	383-100
Østergade 45	4970	Rødby	26528	3	383-100
Østergade 46	4970	Rødby	26529	1	383-100
Østergade 46	4970	Rødby	26529	2	383-100
Østergade 47	4970	Rødby	26530	1	383-100
Østergade 47	4970	Rødby	26530	2	383-100
Østergade 48	4970	Rødby	26531	1	383-100
Østergade 48	4970	Rødby	26531	2	383-100
Østergade 49	4930	Maribo	8790	1	363-53
Østergade 49	4970	Rødby	26532	1	383-100
Østergade 49	4970	Rødby	26532	2	383-100
Østergade 49	4970	Rødby	26532	3	383-100

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Østergade 50	4970	Rødby	26533	2	383-100
Østergade 50A	4970	Rødby	26533	1	383-100
Østergade 50B	4970	Rødby	26533	1	383-100
Østergade 51	4930	Maribo	8791	1	363-53
Østergade 51	4970	Rødby	26534	1	383-100
Østergade 51	4970	Rødby	26534	2	383-100
Østergade 51	4970	Rødby	26534	3	383-100
Østergade 52	4970	Rødby	26535	1	383-100
Østergade 52A	4930	Maribo	8792	1	363-53
Østergade 52B	4930	Maribo	8792	1	363-53
Østergade 52C	4930	Maribo	8792	3	363-53
Østergade 54A	4970	Rødby	26537	1	383-100
Østergade 54B	4970	Rødby	26537	1	383-100
Østergade 54C	4970	Rødby	26537	1	383-100
Østergade 55	4970	Rødby	26538	1	383-100
Østergade 55	4970	Rødby	26538	2	383-100
Østergade 56	4930	Maribo	8794	1	363-79
Østergade 56	4970	Rødby	26539	1	383-100
Østergade 56	4970	Rødby	26539	2	383-100
Østergade 57	4970	Rødby	26540	1	383-100
Østergade 57	4970	Rødby	26540	2	383-100
Østergade 58A	4970	Rødby	26541	1	383-100
Østergade 58B	4970	Rødby	26541	1	383-100
Østergade 59	4970	Rødby	26542	1	383-100
Østergade 5A	4930	Maribo	28591	1	363-79
Østergade 5A	4970	Rødby	27032	1	383-100
Østergade 5B	4930	Maribo	28591	1	363-79
Østergade 5C	4970	Rødby	26489	1	383-100
Østergade 6	4930	Maribo	8753	1	363-53
Østergade 65	4970	Rødby	26990	1	383-100
Østergade 7	4970	Rødby	26490	1	383-100
Østergade 8	4930	Maribo	8754	1	363-53
Østergade 8	4970	Rødby	26491	1	383-100
Østergade 8	4970	Rødby	26491	2	383-100
Østergade 9	4930	Maribo	8755	1	363-79
Østre Boulevard 10	4900	Nakskov	14951	1	367-33
Østre Boulevard 2A	4900	Nakskov	14717	1	367-33
Østre Boulevard 2B	4900	Nakskov	14717	1	367-33
Østre Boulevard 2C	4900	Nakskov	14717	1	367-33
Østre Boulevard 4	4900	Nakskov	14719	1	367-33
Østre Boulevard 4	4900	Nakskov	14719	2	367-33
Østre Boulevard 8	4900	Nakskov	14722	1	367-33
Østre Boulevard 8A	4900	Nakskov	14723	1	367-33
Årbyesvej 53A	4970	Rødby	25045	1	383-100

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr	Lokalplan
Åsmarkegade 10	4941	Bandholm	9032	1	363-18
Åsmarkegade 14	4941	Bandholm	9034	1	363-18
Åsmarkegade 22	4941	Bandholm	9035	1	363-18
Åsmarkegade 23	4941	Bandholm	9036	1	363-18
Åsmarkegade 24	4941	Bandholm	9037	1	363-18
Åsmarkegade 25	4941	Bandholm	9038	1	363-18
Åsmarkegade 3	4941	Bandholm	9025	1	363-18
Åsmarkegade 5	4941	Bandholm	9027	1	363-18
Åsmarkegade 6	4941	Bandholm	9028	1	363-18
Åsmarkegade 8	4941	Bandholm	9030	1	363-18

Bygninger udpeget af staten:

Der er 4 bygninger udpeget bevaringsværdige af staten i Lolland Kommune.

Hvis en bygning er udpeget bevaringsværdig af staten vil det sige at udpegningen er foretaget af Slots- og Kulturstyrelsen, og den er tinglyst på ejendommen med en bevaringsdeklaration.

Graden af bevaring vil fremgå af deklarationen. Den kan spænde fra at være en bevaringsværdig, som kun har betydning for ejeren i forbindelse med en nedrivning, eller være en udpegning, som betyder, at nedrivning, til- eller ombygning og andre ændringer af bygningen ikke må ske uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Bevaringsudpegningen er uanset graden, bindende for bygningsejeren.

Liste over statsligt udpegede bevaringsværdige bygninger:

Adresse	Postnr	By	Ejendomsnr	Bygningsnr
Kapellanstræde 2-4	4930	Maribo	8285	2
Pederstrupvej 132	4943	Torrig L	4165	2
Søndergade 38	4930	Maribo	8125	1
Torvet 24	4930	Maribo	8285	1

Kommuneplan 2025 - 2037

Hovedstrukturkort 1 - Byområder, sommerhusområder, afgrænsede landsbyer, tekniske anlæg og infrastruktur

Kommuneplan 2025 - 2037

Hovedstrukturkort 2 - Turisme og friluftsliv

Oversigt over ændringer af kommuneplanrammer

Her beskrives, hvilke ændringer i rammerne, der er foretaget i forhold til den tidligere kommuneplan.

De nye rammer og rammer der er udtaget, er der redegjort for i kommuneplanens kapitler 1. Udvikling og service, 2. Boliger, 3. Erhverv, 4. Detailhandel, 5. Turisme og friluftsliv, 6. Trafik og transport og 11. Teknik, miljø og forsyning.

I tabellen nedenfor er oplistet de rammer, hvor der er foretaget ændringer i afgrænsningen af rammen og/eller foretaget ændringer i, hvilke bestemmelser der gælder for området.

Alle rammer som indeholdt Kramnitse i navnet er ændret til Kramnitze, da det nu er muligt at skrive det med z.

I 4 rammeområder (381-S7-1, 381-S7-3, 360-S3, 360-S17) er det slettet at der gives mulighed for sommerhuse på optil 250 m². Der skrives i stedet i 5 rammeområder (360-S3, 360-S18, 381-S7-1, 381-S7-2, 381-S7-3) at der er mulighed for sommerhuse over 250 m².

I alle rammer som er omfattet af bufferen på produktionserhverv eller selve erhvervet, er dette indskrevet i rammerne.

I rammerne 360-R10, 360-R15, 360-R19, 360-R33, 360-R48, 360-R51, 360-R60 og 360-R64 er antallet af campinghytter udtaget, da det reguleres i campingpladsernes udlejningstilladelser.

I sommerhusrammerne 360-S2, 360-S8, 360-S10, 360-S11, 360-S12, 360-S13, 360-S14, 360-S15, 360-S17, 360-S18, 360-S19, 360-S20, 360-S21, 379-S2, 379-S5, 381-S1, 381-S2, 381-S3, 381-S4, 381-S5, 381-S7-1, 381-S7-2, 381-S7-3, 381-S11,381-S14, 381-S15, 383-220, 383-221 og 383-222 ændres størrelsen på den enkelte dagligvarebutik fra 1.000 m² til 500 m². Samtidig nedsættes den samlede ramme for dagligvare- og udvalgsvarebutikker fra maks. 1.500 m² til 750 m². Teksten med pladskrævende butikker er ikke tilladt slettes i disse sommerhusrammerne, da det kun er muligt at etablere pladskrævende butikker i erhvervsområderne.

Tabel med ændringer i rammer.

Sted	Rammenavn	Gl. ramme nr.	Nye ramme nr.	Ændringer
Askø	Askø havn	360-R18	360-R22	Den nordlige del af rammen udtages pga. § 3 areal, mens rammen mod syd udvides så den omfatter hele havnearealet. Der gives desuden mulighed for et mindre feriehotel. Under Særlige bestemmelser tilføjes: Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 5. Ølandskabet i Smålandsfarvandet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.
Askø by	Landsbyen Askø by	360-BE6	360-BE31	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse. "Feriehotel til maks. 10 enheder" erstattes af "Mindre

Sted	Rammenavn	Gl. ramme nr.	Nye ramme nr.	Ændringer
				feriehotel" Under Særlige bestemmelser tilføjes: Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 5. Ølandskabet i Smålandsfarvandet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.
Askø - Landet	Landsbyen Askø - Landet	359-5.L.2	360-BE32	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse.
Bandholm	Boligområde ved Lysmøllegade, Bandholm Vænge m.m. i Bandholm	363-4.B.1		Der gives mulighed for feriehotel.
Bandholm	Boligområde i Bandholm	363-4.B.7		"feriehotel til maks. 40 enheder" ændres til "feriehotel"
Bandholm	Bandholm fritidshavn	363-4.D.4	360-R74	Arealet på Havnepladsen og molen flyttes over i rammen 360-E59 Byomdannelsesområde ved Bandholm Havn. Under Særlige bestemmelser tilføjes: I den vestlige del af rammen er en mindre del omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 7. Skovlandskabet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.
Bandholm	Byomdannelsesområde ved Bandholm Havn	363-4.E.1	360-E59	Rammen for havnen er udvidet, så den følger matriklen mod øst, derudover er vandarealet og molen mod nordvest medtaget i denne ramme. Derudover er der indskrevet at rammen giver mulighed for byomdannelsesområde til turismeformål til større feriehotel, lystbådehavn, maks. 60 husbåde.
Bandholm	Knuthenborg Safaripark ved Bandholm	360-R5		"feriehotel til maks. 200 enheder" erstattes af "større feriehotel"
Birket - Torrig	Landsbyen Birket - Torrig	360-BE8	360-BE33	Rammerne til offentlige formål 381-O3.1 og 381-O3.3, og boligrammen 381-B3.2 er blevet overført til en samlet landsbyramme. Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse. Under Særlige bestemmelser tilføjes: I den sydlige del af rammen er en mindre del omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber og nationale geologiske interesser. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 8. Tunneldallandskabet - Ravnsby Bakker og Halsted Ådal, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres. Desuden skal de geologiske værdier i det nationale geologiske interesseområde Birket og Ravnsby Bakker og tunneldal sikres jf. tabel 8.3.1.
Birket	Feriehotel ved Birket	360-R42	360-R73	Rammens afgrænsning ændres. Under Særlige bestemmelser tilføjes: Den ydre del af rammen er omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 8. Tunneldallandskabet - Ravnsby Bakker og Halsted Ådal, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.
Blans	Blans fritidshavn		360-R54	Anvendelsesbestemmelsen ændres til: Rekreativt formål fritidshavn, herunder opbevaringsskure, klubhuse, omklædningsfaciliteter og anlæg og indretninger til brug for foreninger og klubber med tilknytning til havet og kysten. Samt mulighed for rekreative faciliteter herunder bl.a. legepladser, baderamper, shelters, bålhyt-

Sted	Rammenavn	Gl. ramme nr.	Nye ramme nr.	Ændringer
				ter, madpakkehytter og bålpladser til brug for børneinstitutioner, daginstitutioner, folkeskoler og lignende eller besøgende på havnen. Maks. 80 bådpladser. Under særlige bestemmelser tilføjes: Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 7. Skovlandskabet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.
Brander-slev	Landsbyen Branderslev	367-B44	360-BE34	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse. Under Særlige bestemmelser tilføjes: I den nordvestlige del af rammen er en mindre del omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 3. Det inddæmmede landskab ved Nakskov, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.
Brands-trup	Landsbyen Brandstrup	360-BE21	360-BE35	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse.
Bursø	Landsbyen Bursø	360-BE1	360-BE36	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse.
Dannema-re	Landsbyen Dannemare	381-B1.1, 381-B1.2, 381-B1.3, 381-B1.4 og 381-O1.1	360-BE37	Ramme til offentlige formål 381-O1.1 og boligrammerne 381-B1.2, 381-B1.3 og 381-B1.4, samt den tidligere landsbyramme 381-1.B1.1 er blevet overført til en samlet landsbyramme. Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med. Der er fortsat enkelte større uudnyttede arealer i landsbyen, der vil kræve lokalplan at udnytte. Bygningshøjde er sat til 8,5 meter og maks. Antal etager er sat til 1,5. Bebyggelsesprocent: Maks. 30 for den enkelte ejendom for åben-lav bebyggelse og øvrige formål maks. 40 for den enkelte ejendom. Under Særlige bestemmelser tilføjes: I den vestlige del af rammen er en mindre del omfattet af nationale geologiske interesser. Ved lokalplanlægning skal de geologiske værdier i det nationale geologiske interesseområde Dannemare sikres jf. tabel 8.3.1.
Errindlev	Landsbyen Errindlev	360-BE16, 355-B14 og 360-O12	360-BE38	Ramme til offentlige formål 360-O12 og boligrammen 355-B14, samt den tidligere landsbyramme 360-BE16 er blevet overført til en samlet landsbyramme. Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med. Der er fortsat enkelte større uudnyttede arealer i landsbyen, der vil kræve lokalplan at udnytte. Under Særlige bestemmelser tilføjes: Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 1. Errindlev herregårds- og landsbylandskab, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres. Afgræsningen rettes til, så 9b, Errindlev By, Errindlev og 7000n, Errindlev By, Errindlev udtages af rammen.
Errindlev	Errindlev fritidshavn		360-R59	Anvendelsesbestemmelsen ændres til: Rekreativt formål fritidshavn, herunder opbevaringsskure, klubhuse, omklædningsfaciliteter og anlæg og indretninger til brug for foreninger og klubber med tilknytning til havet og kysten. Samt mulighed for rekreative faciliteter herunder bl.a. legepladser, baderamper, shelters, bålhyt-

Sted	Rammenavn	Gl. ramme nr.	Nye ramme nr.	Ændringer
				ter, madpakkehytter og bålpladser til brug for børneinstitutioner, daginstitutioner, folkeskoler og lignende eller besøgende på havnen. Maks. 60 bådpladser. Under Særlige bestemmelser tilføjes: Rammen er delvist omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber og Nationale geologiske interesseområder. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 1. Errindlev herregårds- og landsbylandskab, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres. Desuden skal de geologiske værdier i det Nationale geologiske interesseområde og Nationale kystområde Rødsand sikres jf. tabel 8.3.1.
Fejø	Landsbyen Vesterby, Fejø	379-L6	360-BE65	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse. Under særlige bestemmelser tilføjes: Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 5. Ølandskabet i Smålandsfarvandet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.
Fejø	Landsbyen Østerby, Fejø	379-L7	360-BE69	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse. Under særlige bestemmelser tilføjes: Størstedelen af rammen er omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 5. Ølandskabet i Smålandsfarvandet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.
Fejø	Dybvig fritidshavn, Fejø		360-R43	Under Særlige bestemmelser tilføjes: Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 5. Ølandskabet i Smålandsfarvandet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.
Fejø	Skalø fritidshavn		360-R53	Anvendelsesbestemmelsen ændres til: Rekreativt formål fritidshavn, herunder opbevaringsskure, klubhuse, omklædningsfaciliteter og anlæg og indretninger til brug for foreninger og klubber med tilknytning til havet og kysten. Samt mulighed for rekreative faciliteter herunder bl.a. legepladser, baderamper, shelters, bålhytter, madpakkehytter og bålpladser til brug for børneinstitutioner, daginstitutioner, folkeskoler og lignende eller besøgende på havnen. Maks. 10 bådpladser. Under særlige bestemmelser tilføjes: Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 5. Ølandskabet i Smålandsfarvandet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.
Femø	Landsbyen Sønderby, Femø	379-L9	360-BE56	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse. Under særlige bestemmelser tilføjes: Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 5. Ølandskabet i Smålandsfarvandet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.
Femø	Landsbyen Femø Havn	360-BE7	360-BE39	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det

Sted	Rammenavn	Gl. ramme nr.	Nye ramme nr.	Ændringer
				sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse. "Feriehotel til maks. 30 enheder" erstattes af "Mindre feriehotel". Størrelsen på den enkelte dagligvarebutik ændres fra 1.000 m² til 500 m². Samtidig nedsættes den samlede ramme for dagligvare- og udvalgsvarebutikker fra maks. 1.500 m² til 750 m². Under særlige bestemmelser tilføjes: Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 5. Ølandskabet i Smålandsfarvandet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.
Femø	Femø fritidshavn	360-R9		"feriehotel til maks. 20 enheder" erstattes af "mindre feriehotel". Under Særlige bestemmelser tilføjes: Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 5. Ølandskabet i Smålandsfarvandet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.
Femø	Landsbyen Nørreby, Femø	379-L8	360-BE51	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse. "Feriehotel til maks. 40 enheder" erstattes af "feriehotel". Under særlige bestemmelser tilføjes: Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 5. Ølandskabet i Smålandsfarvandet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.
Fuglse	Landsbyen Fuglse	355-B15	360-BE40	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse.
Gerringe	Tekniske anlæg til affaldshåndtering ved Gerringe	360-T58		Der er i rammen indskrevet at det er erhverv i kategori C.
Langø	Blandet byområde, Vester Oddevej i Langø	360-BE30		"feriehotel til maks. 40 enheder" ændres til "feriehotel"
Halsted	Landsbyen Halsted	359-3.B.1, 359-3.B.2, 359-3.B.3 og 359-3.O.2	360-BE41	Ramme til offentlige formål 359-3.O.2 og boligrammen 359-3.B.2, samt blandet byområde 359-3.B.1 og 359-3.B.3 er blevet overført til en samlet landsbyramme. Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse. Halsted Kloster er blevet en del af rammen med mulighed for hotel mv. Under særlige bestemmelser tilføjes: Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 8. Tunneldallandskabet - Ravnsby Bakker og Halsted Ådal, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.
Hillested	Landsbyen Hillested	360-BE4	360-BE42	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse.
Holeby	Lokalcenter i Holeby	355-C1	360-C29	Afgrænsningen er ændret, en del af matr.nr. 19ek, Holeby By, Holeby udtages af kommuneplanrammerne, da der er rejst skov på arealet. Den del som ligger i byzone tilbageførsel til landzone.
Holeby	Blandet byområde i Holeby	355-B5 og 360-B38	360-BE71	Afgrænsningen bliver udvidet med 19el, Holeby By, Holeby og en del af 7000t, Holeby By, Holeby fra ramme 360-C29 og 19a, Holeby By, Holeby fra ramme 360-B38 (re-

Sted	Rammenavn	Gl. ramme nr.	Nye ramme nr.	Ændringer
				sten af denne ramme udtages af Kommuneplanen).
Holleby	Landsbyen Holleby	367-B42	360-BE43	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse.
Hummingen	Hummingen campingplads	360-R33		Antallet af campingenheder ændres fra 150 til 200.
Hummingen	Hummingen Øst	360-R36		"feriecenter" erstattes af "feriehotel".
Hunseby - Maglemer	Landsbyen Hunseby - Maglemer	360-BE5	360-BE44	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse. Under Særlige bestemmelser tilføjes: I den nordlige del af rammeområdet findes et 132 kV luftledningsanlæg med tilhørende restriktioner og sikkerhedsafstande, som skal respekteres i den fremtidige lokalplanlægning af området. Afklaring skal ske med Energinet Eltransmission A/S, som er ledningsejer.
Kragenæs	Turistområde i Kragenæs	379-T1	360-R60	Afgrænsningen justeres så den omfatter nye moler mv. Der tilføjes i anvendelsesbestemmelserne færgehavn. Under Særlige bestemmelser tilføjes: Rammen er delvist omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber og nationale geologiske interesseområder. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 12. Nordvestlollands kystlandskab, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres. Desuden skal de geologiske værdier i det nationale geologiske interesseområde Birket og Ravnsby Bakker og tunneldal sikres jf. tabel 8.3.1.
Kragenæs	Landsbyen Kragenæs	379-B13 og 379-B14	360-BE45	Rammerne 379-B13 og 379-B14 er blevet samlet til en landsbyramme. Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse. Maks. Byggehøjde sættes til 8,5 meter og maks. Antal etager sættes til 2. "feriehotel til maks. 10 enheder" erstattes af "mindre feriehotel". Under Særlige bestemmelser tilføjes: Rammen er omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber, og den sydlige del er omfattet af nationale geologiske interesseområder. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 12. Nordvestlollands kystlandskab, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres. Desuden skal de geologiske værdier i det nationale geologiske interesseområde Birket og Ravnsby Bakker og tunneldal sikres jf. tabel 8.3.1.
Kramnitze	Kramnitze fritidshavn	360-R34	360-R50	Den østlige del af rammen reduceres mens den vestlige side udvides til at følge strandbeskyttelseslinjen. Der gives desuden mulighed for et mindre feriehotel, restauranter, caféer mv. Bebyggelsesprocenten ændres fra 5 til 15 og der indsættes bestemmelser om at byggeri maks. Må være 2 etager og 8,5 meter højt. Under Særlige bestemmelser tilføjes: Rammen er delvist omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 2. Det inddæmmede landskab, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.
Kramnitze	Camping og feriehotel ved Kramnitze	360-R2	360-R51	Den sydvestlige del af rammen udtages pga. § 3 areal. "feriehotel el.lign. til maks. 40 enheder" erstattes af "fe-

Sted	Rammenavn	Gl. ramme nr.	Nye ramme nr.	Ændringer
				riehotel". Antallet af campingenheder ændres fra 250 til 450.
Kramnitze	Rekreativt område ved Kramnitze Nord	360-R37	360-R52	Den østlige del af rammen udtages da den er beliggende inden for fredskov. "feriecenter og centerbebyggelse for ferieboligerne" ændres til "større feriehotel"
Chistians-sæde	Feriehotel ved Christi-anssæde		360-R63	Der udlægges en ny ramme til feriehotel ved Christians-sæde, for at understøtte det eksisterende hotel og give mulighed for det kan udvides. Under Særlige bestemmelser tilføjes: Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 10. Sydlollands Slettelandskab samt sammenhængen til landskabskarakterområde 7. Skovlandskabet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres. Desuden skal det sikres at matrikel 1ag og 1as, Kristians-sæde Hgd., Skørringe friholdes for nyt byggeri der ikke hører hjemme i en herregårdspark, eller har relation til driften af herregården. Der kan f.eks. ikke planlægges for nye bygninger til overnatning, spabade mv., hvorimod der kan laves drivhuse/orangerier, og eksisterende bygninger kan udskiftes med tilsvarende, lige som der kan etableres midlertidigt byggeri ifm. f.eks. koncerter, teaterstykker mv.
Krønge	Landsbyen Krønge	360-BE2	360-BE46	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen, er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse.
Købelev	Landsbyen Købelev	379-L4	360-BE47	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse.
Lille Løj-tofte	Landsbyen Lille Løjtofte	379-L10	360-BE48	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse. Under Særlige bestemmelser tilføjes: Den nordvestlige del af rammen er omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 12. Nordvestlollands kystlandskab, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.
Lindet	Landsbyen Lindet	379-L12	360-BE49	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse. Under Særlige bestemmelser tilføjes: Rammen er omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber, og nationale geologiske interesseområder. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 8. Tunneldallandskabet - Ravnsby Bakker og Halsted Ådal, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres. Desuden skal de geologiske værdier i det nationale geologiske interesseområde Birket og Ravnsby Bakker og tunneldal sikres jf. tabel 8.3.1.
Lundehøje	Lundehøje fritidshavn		360-R58	Anvendelsesbestemmelsen ændres til: Rekreativt formål fritidshavn, herunder opbevaringsskure, klubhuse, omklædningsfaciliteter og anlæg og indretninger til brug for foreninger og klubber med tilknytning til havet og kysten. Samt mulighed for rekreative faciliteter herunder bl.a. legepladser, baderamper, shelters, bålhytter, madpakkehytter og bålpladser til brug for børneinsti-

Sted	Rammenavn	Gl. ramme nr.	Nye ramme nr.	Ændringer
				tutioner, daginstitutioner, folkeskoler og lignende eller besøgende på havnen. Maks. 70 bådpladser. Under Særlige bestemmelser tilføjes: Rammen er delvist omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber og Nationale geologiske interesseområder. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 1. Errindlev herregårds- og landsbylandskab, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres. Desuden skal de geologiske værdier i det Nationale geologiske interesseområde og Nationale kystområde Rødsand sikres jf. tabel 8.3.1.
Maribo	Boligområde i Maribo øst	360-B3		Maksimale antal etager er ændret fra 1,5 til 2.
Maribo	Boligområde Ved Åen i Maribo	360-B12	360-B55 og 360-R64	En del af rammen 360-B12, matr. nr. 255k, 255i og en del af 7000q, alle Maribo bygrunde, overføres til den rekreative ramme 360-R64 Rekreativt område ved Bangs Have i Maribo. Resten af boligrammen skifter nr. til 360-B55.
Maribo	Boligområde ned til Nørresø, Maribo		360-B47	Under "Særlige bestemmelser" tilføjes: Støjberegninger viser at støjgrænsen på 58 dB (A) kan overholdes i en højde på 1,5 m over terræn (dvs. 1-plans boliger), inden for størstedelen af kommuneplanramme 360-B47 "Boligområde ned til Nørresø, Maribo", hvis der etableres støjskærme på mellem 5 meter og 9 meter langs med Sydmotorvejen og tilkørselsrampen. *Kommunen har udarbejdet en trafikal redegørelse for adgangsforholdene til rammeområder 360-C30 og 360-B47, som viser behov for ombygning af adgangen til rammeområderne ved Vestre Landevej. Lolland Kommune må derfor forvente, at en detaljeret analyse af et konkret projekt/lokalplanlægning for rammeområder 360-C30 og 360-B47 vil vise behov for større eller mindre ombygning (kanalisering, rundkørsel eller signal) af tilslutningen til rammeområderne men også af det nærliggende statslige rampekryds (TSA 48 – syd).* *Lolland Kommune er også opmærksomme på, at omkostninger til en forventelig tilpasning af det statslige rampekryds og tilslutningen på Vestre Landevej sker uden udgifter for Vejdirektoratet.*
Maribo	Bymidte Ved Åen i Maribo	360-C2		Der rettes i rammeteksten, at det i plandata nu hedder bymidte, anvendelsen butikker og hoteller tilføjes. Størrelsen på den enkelt udvalgsvarebutik ændres fra 2.000 m² til 3.000 m² og pladskrævende butikker slettes fra rammen, da de indgår under udvalgsvarebutikkerne i bymidten.
Maribo	Bydelscenter vest i Maribo	360-C4	360-BE72 og 360-C30	Den nordlige del af rammen bliver til 360-C30 Aflastningsområde i Maribo mens den sydlige del af rammen bliver til 360-BE72 - Blandet byområde i Maribo Vest. Under "særlige bestemmelser" i ramme 360-C30 tilføjes: *Kommunen har udarbejdet en trafikal redegørelse for adgangsforholdene til rammeområder 360-C30 og 360-B47, som viser behov for ombygning af adgangen til rammeområderne ved Vestre Landevej. Lolland Kommune må derfor forvente, at en detaljeret analyse af et konkret projekt/lokalplanlægning for rammeområder 360-C30 og 360-B47 vil vise behov for større eller mindre ombygning (kanalisering, rundkørsel eller signal) af tilslutningen til rammeområderne men også af det nærliggende statslige rampekryds (TSA 48 – syd).* *Lolland Kommune er også opmærksomme på, at omkostninger til en forventelig tilpasning af det statslige rampekryds og tilslutningen på Vestre Landevej sker uden udgifter for Vejdirektoratet.*
Maribo	Bymidten i Maribo	360-C6		Der rettes i rammeteksten, at det i plandata nu hedder bymidte, anvendelsen butikker og hoteller tilføjes. Størrelsen på den enkelt udvalgsvarebutik ændres fra

Sted	Rammenavn	Gl. ramme nr.	Nye ramme nr.	Ændringer
				2.000 m² til 3.000 m² og pladskrævende butikker slettes fra rammen, da de indgår under udvalgsvarebutikkerne i bymidten.
Maribo	Bymidten i Maribo	360-C7		Der rettes i rammeteksten, at det i plandata nu hedder bymidte, anvendelsen butikker og hoteller tilføjes. Størrelsen på den enkelt udvalgsvarebutik ændres fra 2.000 m² til 3.000 m² og pladskrævende butikker slettes fra rammen, da de indgår under udvalgsvarebutikkerne i bymidten.
Maribo	Bymidten i Maribo	360-C14		Der rettes i rammeteksten, at det i plandata nu hedder bymidte, anvendelsen butikker og hoteller tilføjes. Størrelsen på den enkelt udvalgsvarebutik ændres fra 2.000 m² til 3.000 m² og pladskrævende butikker slettes fra rammen, da de indgår under udvalgsvarebutikkerne i bymidten.
Maribo	Bymidteområde - Svaneparken, Maribo	360-C25		Der rettes i rammeteksten, at det i plandata nu hedder bymidte, anvendelsen butikker og hoteller tilføjes. Størrelsen på den enkelt udvalgsvarebutik ændres fra 2.000 m² til 3.000 m² og pladskrævende butikker slettes fra rammen, da de indgår under udvalgsvarebutikkerne i bymidten.
Maribo	Boligområde ved Bellisvej i Maribo	360-O14	360-B49	Hele ramme 360-O14, matr. 8b, 9f og del af 11a, Skelstrup by, Hunseby er overført fra offentligt område til ramme 360-B49 til boligområde, til tæt-lav eller åben-lav bebyggelse. Afgrænsningen på rammen rettes til matriklerne ved ramme 363-2.B.4. Ramme 363-2.B.4 skifter derfor nr. til 360-B50.
Maribo	Boligområde ved Bregnevej og Blæsenborg Allé i Maribo	363-2.B.4	360-B50	Rammen er rettet til i forhold til matrikel imod rammen 360-B49 Boligområde ved Bellisvej, Maribo.
Maribo	Boligområde ved Vesterbrogade i Maribo	363-1.B.2	360-B51	Matr. nr. 29m, Maribo Markjorder flyttes til 360-BE72 Blandet bolig og erhvervsområde i Maribo Vest. I rammen tilføjes der "Ny bebyggelse skal i karakter, dimensioner og udformning svare til eksisterende.".
Maribo	Boligområde omkring Østergade i Maribo	363-1.B.4	360-B56	Maribo Gymnasium har opkøbet en grund og lavet udendørsareal på, derfor flyttes matr. nr. 20q, Maribo markjorder og dele af 473a, Maribo bygrunde er indkørsel til skolen og overføres derfor til ramme 360-O21 Område til offentlige formål ved Refshalevej i Maribo.
Maribo	Boligområde ved Sønderparken i Maribo	363-1.B.5		I rammen tilføjes anvendelsen tæt-lav boliger og rammen ændre navn fra "Etageboligområde ved Sønderparken i Maribo" til "Boligområde ved Sønderparken i Maribo"
Maribo	Bymidteområde i Maribo ved Hotel Søpark Maribo	363-1.C.3		Der rettes i rammeteksten, at det i plandata nu hedder bymidte, anvendelsen butikker og hoteller tilføjes. Størrelsen på den enkelt udvalgsvarebutik ændres fra 2.000 m² til 3.000 m² og pladskrævende butikker slettes fra rammen, da de indgår under udvalgsvarebutikkerne i bymidten.
Maribo	Offentligt område ved Maribo Hallerne og Boligområde ved Namsosvej i Maribo	363-1.D.3	360-O19 og 360-B48	Del af ramme 363-1.D.3, matr. nr. 73ov, Maribo Markjorder er overført fra offentligt område til 360-B48 boligområde ved Namsosvej i Maribo. Resten af den offentlig ramme ved Maribo Hallerne skifter nr. til 360-O19.
Maribo	Rekreativt område ved Nørresø og Kolonihaven Sibiren i Maribo	363-1.D.13	360-R70	Matr. nr. 17g, Maribo Markjorder overføres fra kommuneplanramme 363-1.H.1.
Maribo	Område til offentlige formål ved Refshalevej i Maribo	363-1.D.18	360-O21	Matr. nr. 20q, Maribo markjorder og dele af 473a, Maribo bygrunde er overført fra ramme 363-1.B.4 til ramme 360-O21 Område til offentlige formål ved Refshalevej i Maribo. Resten af boligrammen skifter nr. til 360-B56.
Maribo	Bymidteområde - Bryghusgrunden, Maribo	363-1.E.3	360-C28	En del af rammen 363-1.E.3, matr. nr. 25h, 270, 368a, 368b, 368c, 368d, 368e, 368f, 368g og 372, alle Maribo bygrunde, overføres til bymidten. Maks. størrelse på udvalgsvarebutikker fastsættes til 5.000 m².
Maribo	Boligområde ved Vesterbrogade i Maribo	363-1.E.3	360-B51	En del af rammen matr. nr. 364, 365, 366b, 366c og 366d, alle Maribo bygrunde, overføres til boligområde.
Maribo	Rekreativt område ved Bangs Have i Maribo	363-1.E.3	360-R64	En del af rammen matr. nr. 25d og 25g, Maribo markjorder og 7000ax, Maribo bygrunde, overføres til rekreativt

Sted	Rammenavn	Gl. ramme nr.	Nye ramme nr.	Ændringer
				ramme 360-R64 Rekreativt område ved Bangs Have i Maribo. Antallet af campingenheder ændres fra 112 til 151. i rammen slettes teksten ” Ny bebyggelse: kun klubhuse, toiletbygninger, iskiosk, campinghytter o.lign.”.
Maribo	Erhvervsområde ved Brovejen i Maribo	363-1.E.4	360-E61	En del af rammen overføres til 360-C30 Aflastningsområde i Maribo. Derudover overføres den del som ligger nede af Gasværksvej til 360-BE72 Blandet bolig og erhvervsområde i Maribo Vest.
Maribo	Erhvervsområde ved Vestre Landevej i Maribo	363-1.H.1	360-C30, 360-B47 og 360-R70	En del af rammen 363-1.H.1 overføres til rammeområde 360-C30 – Aflastningsområde i Maribo, der gives mulighed for detailhandel, erhverv og hotel. Resten af ramme 363-1.H.1 overføres til rammeområde 360-B47 - Boligområde ned til Nørresø, Maribo, her gives der mulighed for at bygge etageboliger, tæt-lav og åben-lav boliger og 360-R70 - Rekreativt område ved Nørresø og Kolonihaven Sibiren i Maribo.
Nakskov	Blandet byområde ved Havnegade i Nakskov	360-BE27		Zonen rettes til at det både er i byzone og landzone. Landzonearealet overføres til byzone ved lokalplanlægning.
Nakskov	Bymidteområde i Nakskov vest	360-C9		Der rettes i rammeteksten, at det i plandata nu hedder bymidte, anvendelsen butikker og hoteller tilføjes. Størrelsen på den enkelt udvalgsvarebutik ændres fra 2.000 m² til 3.000 m² og pladskrævende butikker slettes fra rammen, da de indgår under udvalgsvarebutikkerne i bymidten.
Nakskov	Bymidteområde i Nakskov øst	360-C16		Der rettes i rammeteksten, at det i plandata nu hedder bymidte, anvendelsen butikker og hoteller tilføjes. Størrelsen på den enkelt dagligvarebutik ændres fra 1.500 m² til 3.500 m², udvalgsvarebutikker ændres fra 2.000 m² til 3.000 m² og pladskrævende butikker slettes fra rammen, da de indgår under udvalgsvarebutikkerne i bymidten.
Nakskov	Bymidteområde i Nakskov syd	360-C19		Der rettes i rammeteksten, at det i plandata nu hedder bymidte, anvendelsen butikker og hoteller tilføjes. Størrelsen på den enkelt udvalgsvarebutik ændres fra 2.000 m² til 3.000 m² og pladskrævende butikker slettes fra rammen, da de indgår under udvalgsvarebutikkerne i bymidten. Zonen rettes til at det både er i byzone og landzone. Landzonearealet overføres til byzone ved lokalplanlægning.
Nakskov	Bymidteområde i Nakskov syd 2	360-C20		Der rettes i rammeteksten, at det i plandata nu hedder bymidte, anvendelsen butikker og hoteller tilføjes. Størrelsen på den enkelt udvalgsvarebutik ændres fra 2.000 m² til 3.000 m² og pladskrævende butikker slettes fra rammen, da de indgår under udvalgsvarebutikkerne i bymidten. Der tilføjes under udviklingsområde 6, en maks. bebyggelsesprocent 165 for den enkelte ejendom. Friareal for Udviklingsareal 6 er undtaget krav om tillæg på 10% af grundarealet, som fastsat i de generelle rammer.
Nakskov	Bymidteområde i Nakskov midt-nord	360-C21		Der rettes i rammeteksten, at det i plandata nu hedder bymidte, anvendelsen butikker og hoteller tilføjes. Størrelsen på den enkelt udvalgsvarebutik ændres fra 2.000 m² til 3.000 m² og pladskrævende butikker slettes fra rammen, da de indgår under udvalgsvarebutikkerne i bymidten.
Nakskov	Bymidteområde i Nakskov midt	360-C22		Der rettes i rammeteksten, at det i plandata nu hedder bymidte, anvendelsen butikker og hoteller tilføjes. Størrelsen på den enkelt udvalgsvarebutik ændres fra 2.000 m² til 3.000 m² og pladskrævende butikker slettes fra rammen, da de indgår under udvalgsvarebutikkerne i bymidten.
Nakskov	Bymidteområde i Nakskov omkring Krøyers Gård	360-C23		Der rettes i rammeteksten, at det i plandata nu hedder bymidte, anvendelsen butikker og hoteller tilføjes. Størrelsen på den enkelt udvalgsvarebutik ændres fra 2.000 m² til 3.000 m² og pladskrævende butikker slettes fra rammen, da de indgår under udvalgsvarebutikkerne i

Sted	Rammenavn	Gl. ramme nr.	Nye ramme nr.	Ændringer
				bymidten.
Nakskov	Bymidteområde i Nakskov nord	360-C24		Der rettes i rammeteksten, at det i plandata nu hedder bymidte, anvendelsen butikker og hoteller tilføjes. Størrelsen på den enkelt udvalgsvarebutik ændres fra 2.000 m² til 3.000 m² og pladskrævende butikker slettes fra rammen, da de indgår under udvalgsvarebutikkerne i bymidten.
Nakskov	Erhvervsområde ved Rødbyvej i Nakskov	360-E38		Der er i rammen indsat denne tekst: Pladskrævende butikker med maks. størrelse på den enkelte butik på 7.000 m². Dagligvare- og udvalgsvarebutikker, samt boliger er ikke tilladt. Samlet ramme til pladskrævende butikker: maks. 25.000 m².
Nakskov	Offentligt område til undervisningsformål, AktivCenter Lolland, Nakskov	360-O5	360-O20	Afgrænsningen af ramme er rettet til, så den passer med matriklen. I rammeteksten er der tilføjet rekreative formål og foreningsaktiviteter.
Nakskov	Boligområde ved Kløvervænget i Nakskov	367-B14		I rammen tilføjes anvendelsen tæt-lav boliger og rammen ændre navn fra "Etageboligområde ved Kløvervænget i Nakskov" til "Boligområde ved Kløvervænget i Nakskov".
Nakskov	Boligområde ved Birkevænget i Nakskov	367-B16		I rammen tilføjes anvendelsen tæt-lav boliger og rammen ændre navn fra "Etageboligområde ved Birkevænget i Nakskov" til "Boligområde ved Birkevænget i Nakskov".
Nakskov	Boligområde ved Nørrevænget i Nakskov	367-B17		I rammen tilføjes anvendelsen tæt-lav boliger og rammen ændre navn fra "Etageboligområde ved Nørrevænget i Nakskov" til "Boligområde ved Nørrevænget i Nakskov"
Nakskov	Boligområde Ringgården i Nakskov	367-B18		I rammen tilføjes anvendelsen tæt-lav boliger og rammen ændre navn fra "Etageboligområde Ringgården i Nakskov" til "Boligområde Ringgården i Nakskov".
Nakskov	Boligområde ved Vestmosevej i Nakskov	367-B25	360-B53	Del af rammen matr. nr. 2a, Abildtorpe, Nakskov Jorder udtages af rammen og tilbageføres til landzone. Det er ikke muligt at få vejadgang til arealet.
Nakskov	Boligområde ved Krogsbølleparken i Nakskov	367-B45	360-R69 og 360-B54	Den nordlige del af rammen del af matr. nr. 31p, 7000be, 7000z Nakskov Markjorder og del af 7000d, Abildtorpe, Nakskov Jorder omdannes til 360-R69 Rekreativt område ved Krogsbølleparken i Nakskov, da der er fundet fortidsminder og det vil blive meget dyrt at bygge boliger på arealet. Resten af rammen ændre nr. til 360-B54.
Nakskov	Bymidteområde i Nakskov øst og syd-øst	367-C4		Der rettes i rammeteksten, at det i plandata nu hedder bymidte, anvendelsen butikker og hoteller tilføjes. Størrelsen på den enkelt udvalgsvarebutik ændres fra 2.000 m² til 3.000 m² og pladskrævende butikker slettes fra rammen, da de indgår under udvalgsvarebutikkerne i bymidten.
Nakskov	Bymidteområde i Nakskov syd-øst	367-C4a		Der rettes i rammeteksten, at det i plandata nu hedder bymidte, anvendelsen butikker og hoteller tilføjes. Størrelsen på den enkelt udvalgsvarebutik ændres fra 2.000 m² til 3.000 m² og pladskrævende butikker slettes fra rammen, da de indgår under udvalgsvarebutikkerne i bymidten.
Nakskov	Bymidteområde i Nakskov - i nord-vestlige bydel	367-C7		Der rettes i rammeteksten, at det i plandata nu hedder bymidte, anvendelsen butikker og hoteller tilføjes. Størrelsen på den enkelt udvalgsvarebutik ændres fra 2.000 m² til 3.000 m² og pladskrævende butikker slettes fra rammen, da de indgår under udvalgsvarebutikkerne i bymidten.
Nakskov	Bymidteområde i Nakskov - nordlige bydel	367-C8		Der rettes i rammeteksten, at det i plandata nu hedder bymidte, anvendelsen butikker og hoteller tilføjes. Størrelsen på den enkelt udvalgsvarebutik ændres fra 2.000 m² til 3.000 m² og pladskrævende butikker slettes fra rammen, da de indgår under udvalgsvarebutikkerne i bymidten.
Nakskov	Sundhedshuset Engtoften i Nakskov	367-D13	360-B43	Del af ramme 367-D13, matr. del af 7000by og del af 7000ay, Nakskov Markjorder, er overført til ny ramme 360-B43 - Boligområde ved Engvej i Nakskov, som giver mulighed for boliger til åben-lav og tæt-lav bebyggelse, samt etageboliger, offentlige formål og service- og liberale erhverv. Bebyggelsesprocent for etageboliger mangler i rammen, dette tilføjes: Bebyggelsesprocent for etageboliger 40%.

Sted	Rammenavn	Gl. ramme nr.	Nye ramme nr.	Ændringer
Nakskov	Rekreativt område ved Engtoften i Nakskov	367-D13	360-R66 og 360-B43	Spejderhytten får sin egen ramme og resten bliver overført til 360-B43. Anvendelsen ændres fra offentligt område til rekreativt område.
Nakskov	Kolonihaver ved Lienlund i Nakskov	367-F4	360-B44	Hele området til rekreativt område - kolonihaver og offentlige formål (fælles friarealer, legeplads o.lign.) er overført til ny ramme 360-B44 - Boligområde ved Lienlund i Nakskov, som giver mulighed for boliger til tæt-lav og åben-lav.
Nakskov	Kolonihaver ved Riddersborg i Nakskov	367-F5	360-B46 og 360-R67	Del af ramme 367-F5, matr. del af 100, Nakskov Markjorder, er overført til ny ramme 360-B46 – Boligområde ved Helgenæsvej i Nakskov, som giver mulighed for tæt-lav, åben-lav. Kolonihaverammen ændrer nr. til 360-R67.
Nakskov	Boldbaner ved Løjtoftevej i Nakskov	367-G5	360-B45 og 360-R68	Del af ramme 367-G5 er overført til ny ramme 360-B45 – Boligområde ved Skolevej i Nakskov, som giver mulighed for tæt-lav, åben-lav i 2 etager. Rammen til boldbaner ændrer nr. til 360-R68.
Nakskov	Rekreativt område på Hestehovedet i Nakskov	367-G19A	360-B46	Del af ramme 367-G19A, matr. del af 100, Nakskov Markjorder, del af 1a, Branderslev By, Branderslev og 1a, Hellenæs By, Branderslev, er overført til ny ramme 360-B46 - Boligområde ved Helgenæsvej i Nakskov, som giver mulighed for tæt-lav, åben-lav.
Nakskov	Rekreativt område på Hestehovedet i Nakskov	367-G19A	360-R48	Rammen tilpasses så muligheden for feriehotel og golfbane fjernes. Det skrives ind at lystbådehavnen ikke er miljøfølsom anvendelse.
Nakskov	Grønt område Trælleholm i Nakskov	367-G20	360-R47	Skifter navn fra "Rekreativt område Trælholm i Nakskov". Anvendelsen ændres til Grønt område til ikke miljøfølsom anvendelse – Offentligt tilgængeligt naturområde.
Nakskov	Rekreativt område ved Odinsvej i Nakskov	367-G21	360-B43	Del af ramme 367-G21, matr. 615, 616 og 7000cc, Nakskov Bygrunde og 33bk, Nakskov Markjorder, er overført til ny ramme 360-B43 - Boligområde ved Engvej i Nakskov, som giver mulighed for boliger til tæt-lav.
Nakskov	Kolonihaver ved Odinsvej i Nakskov	367-G21	360-R65	Den nordlige del af 367-G21 hvor kolonihaveområdet "Skoven" ligger bliver sin egen ramme, da resten af rammen bliver til boligramme – se 360-B43. Rammen er derfor også rettet til, at der kun er mulighed for kolonihaver.
Nebbelunde	Landsbyen Nebbelunde	383-701	360-BE50	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse.
Næsby	Erhvervsområde ved Svanekærvej ved Næsby	381-E4.1	360-E57	Del af matr. nr. 21c, Næsby By, Vestenskov er taget ud af rammen. Resten af rammen er afgrænsningen rettet til, så den følger matrikelgrænserne.
Onsevig	Landsbyen Onsevig	379-L13	360-BE52	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse. "feriehotel til maks. 10 enheder" erstattes af "mindre feriehotel" Under særlige bestemmelser tilføjes: Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 12. Nordvestlollands kystlandskab, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.
Onsevig	Onsevig fritidshavn		360-R56	Anvendelsesbestemmelsen ændres til: Rekreativt formål fritidshavn, herunder opbevaringsskure, klubhuse, omklædningsfaciliteter og anlæg og indretninger til brug for foreninger og klubber med tilknytning til havet og kysten. Samt mulighed for rekreative faciliteter herunder bl.a. legepladser, baderamper, shelters, bålhytter, madpakkehytter og bålpladser til brug for børneinstitutioner, daginstitutioner, folkeskoler og lignende eller besøgende på havnen. Maks. 85 bådpladser, heraf maks. 5 til husbåde. Under særlige bestemmelser tilføjes: Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområ-

Sted	Rammenavn	Gl. ramme nr.	Nye ramme nr.	Ændringer
				de 12. Nordvestlollands kystlandskab, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.
Reersnæs	Landsbyen Reersnæs	360-BE29	360-BE53	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse. Under Særlige bestemmelser tilføjes: Den nordvestlige del af rammen er omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 7. Skovlandskabet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.
Rødby	Boligområde nordøst i Rødby	360-B36		Der tilføjes offentlige formål til anvendelsen.
Rødby	Nyt stationsområde ved Rødby	360-BE22		Anvendelsesbestemmelsen suppleres med "påsætnings- og arbejdspladsareal", så den kommer til at hedde: Blandet byområde - boliger, offentlige formål, rekreative formål, trafikanlæg herunder påsætnings- og arbejdspladsareal, samt erhverv i kategori A - miljøklasse 1-2. Enkeltstående butikker til områdets forsyning: Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgsvarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgsvarebutikker: maks. 1.500 m². Under særlige bestemmelser tilføjes: Inden for rammeområdet etableres der påsætning- og arbejdspladsareal, og rammen er derfor omfattet af støjkonsekvenszoner jf. retningslinje 11.1.2.
Rødby	Bymidteområde i Rødby ved Østre Allé	360-C3		Der rettes i rammeteksten, at det i plandata nu hedder bymidte, anvendelsen butikker og hoteller tilføjes. Pladskrævende butikker slettes fra rammen, da de indgår under udvalgsvarebutikkerne i bymidten, derfor hæves maks. Størrelsen på udvalgsvarebutikker fra 1.000 til 2.000 m².
Rødby	Rekreativt område ved Darketvej, Rødby	360-R41		Med permanentliggørelsen af tunnelelementfabrikken ved Rødbyhavn er den ikke længere relevant som rekreativt område og den nordlige del ophæves mens den sydlige del omdannes til erhverv.
Rødby	Bymidteområde i Rødby	383-112		Der rettes i rammeteksten, at det i plandata nu hedder bymidte, anvendelsen butikker og hoteller tilføjes. Pladskrævende butikker slettes fra rammen, da de indgår under udvalgsvarebutikkerne i bymidten, derfor hæves maks. Størrelsen på udvalgsvarebutikker fra 1.000 til 2.000 m².
Rødby-havn	Erhvervsområde øst for havnen i Rødbyhavn	360-E5, 360-E25, del af 383-212	360-E58	Rammerne til erhverv er blevet lagt sammen til en stor erhvervsramme i Rødbyhavn. Den nye ramme giver mulighed for transporttungt erhvervsområde.
Rødby-havn	Campingplads ved Lalandia, Rødbyhavn	360-R25		Der tilføjes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som kom ind med tillæg 33 til Kommuneplan 2010-2022. Derfor er 8,5 meter højde og 2 etager tilføjet til de bebyggelsesregulerende bestemmelser.
Rødby-havn	Grønt område ved Rødbyhavn havn	360-R32		Skifter navn fra "Rekreativt område ved Rødbyhavn havn". Anvendelsen ændres til Grønt område til ikke miljøfølsom anvendelse – Offentligt tilgængeligt naturområde.
Rødby-havn	Rekreativt område ved Bindernæsvej i Rødbyhavn	360-R38		Anvendelsesbestemmelsen udvides med forlystelsespark, og "feriecenter" erstattes af "større feriehotel". Teksten i særlige bestemmelser "Kommunen skal i en videre planlægning for arealer i udviklingsområdet sikre, at den planlagte udvikling af området kan ske i overensstemmelse med arealreservation til et hovedtransmissionsnet for naturgas i Danmark, jf. cirkulære nr. 129 af 2.

Sted	Rammenavn	Gl. ramme nr.	Nye ramme nr.	Ændringer
				august 1979." slettes.
Rødby-havn	Rekreativt område ved Strandholmsvej øst for Rødbyhavn	360-R39		Med permanentliggørelsen af tunnelelementfabrikken ved Rødbyhavn er den ikke længere relevant som rekreativt område. Den omdannes til erhverv.
Rødby-havn	Rekreativt område ved Humlegårdsvej øst for Rødbyhavn	360-R40		Med permanentliggørelsen af tunnelelementfabrikken ved Rødbyhavn er den ikke længere relevant som rekreativt område. Den omdannes til erhverv.
Rødby-havn	Erhvervsområde i Rødbyhavn	Del af 383-212, 383-803, 383-803.3, 360-E46, 360-R39, 360-R40	360-E56	Rammerne til erhverv, vindmøller og rekreativt formål er blevet lagt sammen til en stor erhvervsramme i Rødbyhavn. Den nye ramme giver mulighed for havnerelaterede/transporttungt erhvervsområder jf. redegørelsen i kapitel 3.1 Erhvervsområder. Under særlige bestemmelser tilføjes: I rammeområdets vestlige del findes et 150 kV jordledningsanlæg, med tilhørende restriktioner og sikkerhedsafstande.
Rødby-havn	Feriecentret Lalandia ved Rødbyhavn - centerområdet	383-219-A		Der tilføjes ferieboliger til anvendelsen. Maks. Antal etager ændres fra 2 til 3.
Rødby-havn	Feriehotel vest for Rødbyhavn	383-219-C	360-R46	Den gamle ramme udvides mod vest, og mod syd omdannes en del af den til rammen for det nye forland. "feriehotel til maks. 200 enheder" ændres til "større feriehotel". Maks. Antal etager ændres fra 2 til 3 og højden fra 8,5 til 12 meter.
Rødby-havn	Grønt område ved Lalandia, Rødbyhavn	383-219-D	360-R45	Skifter navn fra "Grønt område omkring Lalandia ved Rødbyhavn". Den vestlige del udtages som rammelagt område, mens den østligste del bliver en del af den ny 360-R46. Mulighed for feriecenter fjernes pga. § 3 areal.
Sandby	Landsbyen Sandby	360-BE19	360-BE54	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse.
Sædinge	Landsbyen Sædinge	383-501	360-BE55	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse.
Torslunde	Landsbyen Torslunde	360-BE3	360-BE57	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse.
Tågerup - Hyldtofte	Landsbyen Tågerup - Hyldtofte	383-401	360-BE58	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse. Under særlige bestemmelser tilføjes: Størstedelen af rammen er omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 1. Errindlev herregårds- og landsbylandskab, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.
Tårs	Landsbyen Tårs	379-L11	360-BE59	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse. Under særlige bestemmelser tilføjes: Størstedelen af rammen er omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 12. Nordvestlollands kystlandskab, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.
Tårs	Tårs fritidshavn		360-	Anvendelsesbestemmelsen ændres til:

Sted	Rammenavn	Gl. ramme nr.	Nye ramme nr.	Ændringer
			R57	Rekreativt formål fritidshavn, herunder opbevaringsskure, klubhuse, omklædningsfaciliteter og anlæg og indretninger til brug for foreninger og klubber med tilknytning til havet og kysten. Samt mulighed for rekreative faciliteter herunder bl.a. legepladser, baderamper, shelters, bålhytter, madpakkehytter og bålpladser til brug for børneinstitutioner, daginstitutioner, folkeskoler og lignende eller besøgende på havnen. Maks. 40 bådpladser. Under særlige bestemmelser tilføjes: Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 12. Nordvestlollands kystlandskab, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.
Ullerslev	Landsbyen Ullerslev	359-4.L.1	360-BE60	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse.
Urne	Urne fritidshavn		360-R55	Anvendelsesbestemmelsen ændres til: Rekreativt formål fritidshavn, herunder opbevaringsskure, klubhuse, omklædningsfaciliteter og anlæg og indretninger til brug for foreninger og klubber med tilknytning til havet og kysten. Samt mulighed for rekreative faciliteter herunder bl.a. legepladser, baderamper, shelters, bålhytter, madpakkehytter og bålpladser til brug for børneinstitutioner, daginstitutioner, folkeskoler og lignende eller besøgende på havnen. Maksx. 17 bådpladser. Under særlige bestemmelser tilføjes: Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 12. Nordvestlollands kystlandskab, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.
Utterslev	Landsbyen Utterslev	379-L2	360-BE61	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse. Under særlige bestemmelser tilføjes: Den nordlige del af rammen er omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 12. Nordvestlollands kystlandskab, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.
Vestenskov	Landsbyen Vestenskov	381-B3.1, 381-B3.2, 381-O3.1 og 381-O3.3	360-BE62	Rammerne til offentlige formål 381-O3.1 og 381-O3.3, og boligrammen 381-B3.2, samt rammen til blandet byområde 381-B3.1 er blevet overført til en samlet landsbyramme. Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse.
Vesterbo	Landsbyen Vesterbo	379-L5	360-BE63	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse.
Vester-Tirsted	Landsbyen Vester-Tirsted	360-BE20	360-BE66	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse.
Vesterborg	Landsbyen Vesterborg	359-2.B.1, 359-2.B.2, 359-2.B.3, 359-2.B.4,	360-BE64	Rammerne til offentlige formål 359-2.O.2, 359-2.O.3, 359-2.O.4, boligrammerne 359-2.B.1, 359-2.B.4, samt blandet byområderne 359-2.B.2, 359-2.B.3 er blevet overført til en samlet landsbyramme. Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse.

Sted	Rammenavn	Gl. ramme nr.	Nye ramme nr.	Ændringer
		359-2.O.2, 359-2.O.3 og 359-2.O.4		Under særlige bestemmelser tilføjes: Størstedelen af rammen er omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 7. Skovlandskabet og 8. Tunneldallandskabet - Ravnsby Bakker og Halsted Ådal, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.
Vindeby	Landsbyen Vindeby	360-BE14	360-BE67	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse. Under særlige bestemmelser tilføjes: Den vestligste del af rammen er omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 12. Nordvestlollands kystlandskab, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.
Øster Skørringe	Landsbyen Øster Skørringe	383-601	360-BE68	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse.
Østofte-Nørreballe	Landsbyen Østofte-Nørreballe	363-5.L.1	360-BE70	Afgrænsningen er tilpasset så bygninger og haver der naturligt er en del af landsbyen er med, samtidig er det sikret der ikke er store uudnyttede arealer men kun mindre arealer der kan udnyttes med landzonetilladelse. Under særlige bestemmelser tilføjes: Mod øst, vest og syd er mindre dele af rammen er omfattet af værdifulde jordbrugslandskaber. Ved lokalplanlægning skal der tages særligt hensyn til de landskabelige bevaringsværdier i landskabskarakterområde 7. Skovlandskabet, og de identitetsgivende karakterer, oplevelsesværdier, mv. skal sikres.
Sommerhusområde	Feriecenter ved Dannemare Strand (Dannemare Marinapark)	360-S1		"Rekreativt område - feriehotel med maks. 245 enheder, samt feriecenterområde med fællesanlæg, sommerhusområde" ændres til "Sommerhusområde og større feriehotel med fællesanlæg og mindre butikker til brug for områdets kunder." rammen ændres fra rekreativt område til sommerhusområde.
Sommerhusområder	Sommerhusområde ved Ydø	360-S2		Anvendelsesbestemmelsen udvides med "feriehotel". Størrelsen på den enkelte dagligvarebutik ændres fra 1.000 m² til 500 m². Samtidig nedsættes den samlede ramme for dagligvare- og udvalgsvarebutikker fra maks. 1.500 m² til 750 m².
Sommerhusområder	Sommerhusområde ved Rudbjerg Strandvej	360-S10		Størrelsen på den enkelte dagligvarebutik ændres fra 1.000 m² til 500 m². Samtidig nedsættes den samlede ramme for dagligvare- og udvalgsvarebutikker fra maks. 1.500 m² til 750 m².
Sommerhusområder	Sommerhusområde ved Maglehøj	360-S11		Anvendelsesbestemmelsen udvides med "feriehotel". tørrelsen på den enkelte dagligvarebutik ændres fra 1.000 m² til 500 m². Samtidig nedsættes den samlede ramme for dagligvare- og udvalgsvarebutikker fra maks. 1.500 m² til 750 m².
Sommerhusområder	Sommerhusområde Rudbjerg have ved Maglehøj Strand	360-S12		Ændre navn fra Æblehaven til Rudbjerg have. "feriehotel til maks. 75 enheder" ændres til "feriehotel". Maks. Antal etager ændres fra 1,5 til 2 etager. Sletter de særlige bestemmelser, da det ikke er noget vi plejer at have med i rammerne. Størrelsen på den enkelte dagligvarebutik ændres fra 1.000 m² til 500 m². Samtidig nedsættes den samlede ramme for dagligvare- og udvalgsvarebutikker fra maks. 1.500 m² til 750 m².
Sommerhusområder	Sommerhusområde ved Dannemare Strand	360-S13		Størrelsen på den enkelte dagligvarebutik ændres fra 1.000 m² til 500 m². Samtidig nedsættes den samlede ramme for dagligvare- og udvalgsvarebutikker fra maks.

Sted	Rammenavn	Gl. ramme nr.	Nye ramme nr.	Ændringer
				1.500 m² til 750 m².
Sommer-husområ-der	Sommerhusområde Lille Strandgård, Femø	360-S14		Muligheden for butikker er udtaget af rammen.
Sommer-husområ-der	Sommerhusområde ved Hummingen	360-S15		Den maksimale højde ændres fra 5 til 6,5 meter, da det kan give nogle klimatiltags muligheder. Størrelsen på den enkelte dagligvarebutik ændres fra 1.000 m² til 500 m². Samtidig nedsættes den samlede ramme for dagligvare- og udvalgsvarebutikker fra maks. 1.500 m² til 750 m². "feriehotel til maks. 12 enheder" ændres til "Mindre ferie-hotel"
Sommer-husområ-der	Sommerhusområde ved Dannemare Strand	360-S17		Størrelsen på den enkelte dagligvarebutik ændres fra 1.000 m² til 500 m². Samtidig nedsættes den samlede ramme for dagligvare- og udvalgsvarebutikker fra maks. 1.500 m² til 750 m².
Sommer-husområ-der	Sommerhusområde øst for Kramnitze	360-S18		Under særlige bestemmelser slettes "og skal lokalplan-lægges indenfor 8 år, ellers så bortfalder rammen.". Muligheden for butikker er udtaget af rammen, da en nyere lokalplan ikke giver mulighed for butikker. Tilføjes: Sommerhuse skal minimum være 250 m².
Sommer-husområ-der	Sommerhusområde ved Kramnitze	360-S20		Den maksimale højde ændres fra 5 til 6,5 meter, da det kan give nogle klimatiltags muligheder. Størrelsen på den enkelte dagligvarebutik ændres fra 1.000 m² til 500 m². Samtidig nedsættes den samlede ramme for dagligvare- og udvalgsvarebutikker fra maks. 1.500 m² til 750 m².
Sommer-husområ-der	Sommerhusområde Sletteren Fejø	379-S5		Anvendelsesbestemmelsen udvides med "feriehotel"
Sommer-husområ-der	Sommerhusområde ved Bogø	381-S2		Størrelsen på den enkelte dagligvarebutik ændres fra 1.000 m² til 500 m². Samtidig nedsættes den samlede ramme for dagligvare- og udvalgsvarebutikker fra maks. 1.500 m² til 750 m².
Sommer-husområ-der	Sommerhusområde ved Vesternæs	381-S3		Størrelsen på den enkelte dagligvarebutik ændres fra 1.000 m² til 500 m². Samtidig nedsættes den samlede ramme for dagligvare- og udvalgsvarebutikker fra maks. 1.500 m² til 750 m².
Sommer-husområ-der	Sommerhusområde ved Næsby Strand	381-S4		Størrelsen på den enkelte dagligvarebutik ændres fra 1.000 m² til 500 m². Samtidig nedsættes den samlede ramme for dagligvare- og udvalgsvarebutikker fra maks. 1.500 m² til 750 m².
Sommer-husområ-der	Sommerhusområde ved Hummingen	381-S7-2		Muligheden for butikker er udtaget af rammen. Da lokal-planen ikke giver mulighed for det.
Sommer-husområ-der	Sommerhusområde syd for Lalandia ved Rødbyhavn	383-220		Anvendelsesbestemmelsen udvides med "feriehotel"
Sommer-husområ-der	Sommerhusområde ved Bredfjed	383-221		Den maksimale højde ændres fra 5 til 6,5 meter, da det kan give nogle klimatiltags muligheder. Derudover slettes sommerhus mindst størrelse og facadehøjden. Under særlige bestemmelser slettes "På hver ejendom må kun indrettes en bolig, således må der ikke indrettes kolo-nier o.lign.". Størrelsen på den enkelte dagligvarebutik ændres fra 1.000 m² til 500 m². Samtidig nedsættes den samlede ramme for dagligvare- og udvalgsvarebutikker fra maks. 1.500 m² til 750 m².
Sommer-husområ-der	Sommerhusområde, Bredfjed II	383-222		Under omfang og udformning slettes "På fællesarealer må der ikke opføres bebyggelse. Der må dog opføres en ki-oskbygning." Under særlige bestemmelser slettes "På hver ejendom må kun indrettes en fritidsbolig. Der må således ikke indrettes kolonier eller lignende. Grunde til sommerhusformål må ikke udstykkes mindre end 1.000 m²." Begge slettes, da det ikke kan håndhæves med Kommu-neplanen. Størrelsen på den enkelte dagligvarebutik ændres fra 1.000 m² til 500 m². Samtidig nedsættes den samlede

Sted	Rammenavn	Gl. ramme nr.	Nye ramme nr.	Ændringer
				ramme for dagligvare- og udvalgsvarebutikker fra maks. 1.500 m² til 750 m².
Vindmøller og Solceller	Solcelleanlæg ved Knuthenborg	360-T40		Under Særlige bestemmelser tilføjes: I den sydlige del af rammeområdet findes et 132 kV luftledningsanlæg med tilhørende restriktioner og sikkerhedsafstande, som skal respekteres i den fremtidige lokalplanlægning af området. Afklaring skal ske med Energinet Eltransmission A/S, som er ledningsejer.